

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE
DE
TREGUIER

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT D'URBANISME

Modification réalisée le 27/04/2012 par :

TREGOR GOELO CONSEIL
Cabinet de Géomètre Expert DPLG
11,12 Quai Maréchal Joffre
BP 23 22301 LANNION CEDEX

CONFORME AU DOCUMENT

ARRETE le : 24 AVRIL 1986
PUBLIE le : 29 DECEMBRE 1986
APPROUVE le : 03 JUIN 1987
MODIFIE le : 22 JUIN 1990
MODIFIE le : 20 NOVEMBRE 1995
MODIFIE le : 19 NOVEMBRE 2001
MODIFIE le : 29 NOVEMBRE 2004
MODIFIE le : 20 FEVRIER 2006
MODIFIE le : 25 FEVRIER 2008
MODIFIE le : 24 AVRIL 2012
MODIFIE le : 3 FEVRIER 2014

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial au plan

Article 2 - Portée du plan à l'égard des autres législations

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables aux zones UA

Chapitre II - Règles applicables à la zone UC

Chapitre III - Règles applicables à la zone UP

Chapitre IV - Règles applicables aux zones UY

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU NON EQUIPEES

Chapitre I - Règles applicables aux zones NA

Chapitre II - Règles applicables aux zones ND

TITRE IV - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, PROTEGER OU A CRÉER

TITRE V - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

ANNEXE - Liste des activités agricoles génératrices de nuisances

ANNEXE - Liste des articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme.

Les chapitres des titres II & III comportent, chacun en ce qui le concerne, les sections et articles suivants :

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

Article 1 - Occupations et utilisations des sols admises

Article 2 - Occupations et utilisations des sols interdites

Section II - Conditions et l'occupation des sols

Article 3 - Accès et voiries

Article 4 - Desserte en eau et assainissement

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement des véhicules

Article 13 - Espaces libres et plantations.

Section III - Possibilités maximum d'occupation des sols

Article 14 - Coefficient d'occupation des sols

Article 15 - Dépassement du C. O. S.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal à l'exclusion, s'il y a lieu, des parties de ce territoire couvertes par des zones d'aménagement concerté (Z. A. C.) pour lesquelles un plan d'aménagement est approuvé.

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

1°) Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

2°) Restent applicables les dispositions visées aux articles R.111-2, R-111-4, R-111-15 et R-111-21, lesquels figurent en annexe 4 au présent règlement.

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

* LES PERIMETRES SPECIAUX

Les périmètres sensibles délimités en application des articles R142-1 et suivants du Code de L'urbanisme et de l'arrêté interministériel du 13 octobre 1972.

Le secteur sauvegardé tel qu'il est délimité sur le plan annexé à l'arrêté ministériel du 2 mars 2007.

* LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur les plans annexés au dossier.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (P. O. S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- 1°) **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, du présent règlement, qui sont délimitées au plan par les tiretés et qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.
- 2°) **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III qui sont délimitées au plan par des tiretés et qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Les plans comprennent, en outre :

- les terrains classés comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre IV et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre IV et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations annexée au dossier.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures définies par l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 – BATIMENTS SINISTRES (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux centres urbains traditionnels où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

§ I - Rappels

- * l'édification des clôtures est soumise à autorisation

- * Les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.

- * les démolitions sont soumises au permis de démolir.

§ II - Sont admises dans cette zone les occupations et utilisations suivantes :

- * les constructions à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier
 - d'équipements collectifs
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureaux et de services
 - de parcs de stationnement.

- * les lotissements

- * les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.

§ III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de

fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

b) l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- * la création d'exploitations agricoles
- * les lotissements industriels
- * les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- * le stationnement isolé des caravanes
- * les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- * les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme
- * l'ouverture de toute carrière.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau : toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

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

Réseaux divers : pour toute construction ou installation nouvelle ou rénovation totale, l'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- a) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques.
- b) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

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

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

A- A l'intérieur d'une bande de 15m d'épaisseur à partir de l'alignement ou de la limite de la construction, en cas de recul imposé :

La construction des bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte tenu de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Dans ce cas, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- a) la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3m, si les façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales ou la cuisine ($L = H/2 > 3 \text{ m}$)
- b) la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 3m si les façades comportent des baies éclairant des pièces principales ou la cuisine ($L = H > 3\text{m}$)

B - A l'extérieur de la bande de 15m d'épaisseur :

Les marges d'isolement ne doivent pas être inférieures à la hauteur de façade (mesurée à la sablière) avec un minimum de 3 m ($L = H > 3m$)

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut être autorisée pour des bâtiments :

- a) mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume
- b) à usage commercial ou administratif édifiés à rez de chaussée, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 m
- c) annexes de faible importance
- d) édifiés conformément au plan masse des lotissements et des opérations groupées.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 10 m.

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

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En conséquence :

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

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

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,5 m.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voix, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- un dispositif à claire-voix n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul ne pourront excéder 1,5 m de hauteur, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

* pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement

- * pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher hors œuvre affectée à ces usages
- * pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m2 de salle de restaurant
- * pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe
- * pour les établissements hospitaliers, une place pour 25 m2 de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié sur le document graphique (pièce n°), en application du 7° de l'article L. 123-1-5 7°, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments dont il s'agit sont obligatoirement à conserver.

A titre dérogatoire et pour des raisons liées à des impératifs techniques et fonctionnels ou à la configuration des lieux, la destruction totale ou partielle demeure possible. Dans le cas de l'effondrement ou la détérioration de ces éléments, ces derniers devront être reconstruits à l'identique dans les règles de l'art. La continuité des murets et talus devra être rétablie à l'emplacement d'entrée abandonnée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C. O. S. pour cette zone.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C. O. S.

Sans objet.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé, moyennement dense ; les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu.

Elle comprend des secteurs UCh soumis aux mêmes règles que l'ensemble de la zone, à l'exception des dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions.

Elle comprend un secteur UCe soumis aux mêmes règles que l'ensemble de la zone, à l'exception des dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions et aux obligations imposées en matière de stationnement des véhicules.

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

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

§ I - Rappels

* l'édification des clôtures est soumise à autorisation

* Les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.

* les démolitions sont soumises au permis de démolir.

§ II - Sont admises dans cette zone les occupations et utilisations suivantes :

* les constructions à usage :

- d'habitation
- hôtelier
- d'équipements collectifs
- de commerce et d'artisanat
- de bureaux et de services
- de parcs de stationnement.

* les lotissements

* les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.

* les terrains affectés aux campings, aux caravanings et aux habitations légères de loisirs.

§ III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

b) l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- * la création d'exploitations agricoles
- * les lotissements industriels
- * les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- * le stationnement isolé des caravanes
- * les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme
- * l'ouverture de toute carrière.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

La création d'accès individuels directs pour véhicules est interdite dans les secteurs repérés au plan par le sigle spécifique indiqué en légende.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau : toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

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

Réseaux divers : pour toute construction ou installation nouvelle ou rénovation totale, l'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

A titre indicatif, pour un logement de 4 pièces principales et pour un terrain de perméabilité moyenne, il est nécessaire de prévoir une surface de 200 m² pour l'assainissement par épandage souterrain.

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

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

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

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- a) la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m, si les façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces ou la cuisine ($L = H/2 > 3 \text{ m}$)

- b) la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 3 m si les façades comportent des baies éclairant des pièces principales ou la cuisine ($L = H > 3m$)

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut être autorisée pour des bâtiments :

- a) mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
 b) s'il y a lieu, conformément au plan de masse des lotissements et des opérations groupées
 c) annexe ou techniques de faible importance.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.70 dans la zone UC et les secteurs UCh.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 10 m dans la zone UC et 6 m dans les secteurs UCh.

La hauteur au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 15 m dans la zone UC et 11 m dans les secteurs UCh.

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

En zone UCe, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont **d'intérêt public** Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître

d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

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

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

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,5 m.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voix, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- un dispositif à claire-voix n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul ne pourront excéder 1,5 m de hauteur, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- * pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement
- * pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à ces usages
- * pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant
- * pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe
- * pour les établissements hospitaliers, une place pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage, sauf en zone UCe, où il doit être prévu une place de stationnement pour 2 lits.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié sur le document graphique (pièce n°), en application du 7° de l'article L. 123-1-5 7°, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments dont il s'agit sont obligatoirement à conserver.

A titre dérogatoire et pour des raisons liées à des impératifs techniques et fonctionnels ou à la configuration des lieux, la destruction totale ou partielle demeure possible. Dans le cas de l'effondrement ou la détérioration de ces éléments, ces derniers devront être reconstruits à l'identique dans les règles de l'art. La continuité des murets et talus devra être rétablie à l'emplacement d'entrée abandonnée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C. O. S. pour cette zone.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C. O. S.

Sans objet.

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP

CARACTERE DOMINANT LA ZONE

Ces zones sont destinées à recevoir des établissements dont les activités sont directement liées à la pêche maritime, à la marine de commerce, à la navigation de plaisance et au tourisme.

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

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sous réserve d'une intégration correcte dans le site :

- * toutes constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la pêche maritime, tels que : hall à marée, criée, garage et atelier de réparation de bateaux, dépôt de matériel et carburant, etc...
- * toutes constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la marine de commerce
- * toutes constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la navigation de plaisance, y compris les bâtiments d'accueil et d'hébergement, et de tourisme.
- * toutes constructions et installations indispensables aux Services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logements de gardiens, etc...)
- * l'aménagement ou la transformation des établissements industriels ou artisanaux et des installations classées existantes, dont la création serait interdite dans la zone, à condition que les travaux n'aient pas conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances que peuvent engendrer ces établissements ou installations et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement.
- * toutes constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes constructions, installations et dépôts autres que ceux désignés à l'article UP1.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UP 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau : toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

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

Réseaux divers : pour toute construction ou installation nouvelle ou rénovation totale, l'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

A titre indicatif, pour un logement de 4 pièces principales et pour un terrain de perméabilité moyenne, il est nécessaire de prévoir une surface de 200 m² pour l'assainissement par épandage souterrain.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments : la différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, etc...

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En conséquence :

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

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

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,5 m.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voix, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- un dispositif à claire-voix n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul ne pourront excéder 1,5 m de hauteur, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors de voies publiques ouvertes à la circulation.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié sur le document graphique (pièce n°), en application du 7° de l'article L. 123-1-5 7°, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments dont il s'agit sont obligatoirement à conserver.

A titre dérogatoire et pour des raisons liées à des impératifs techniques et fonctionnels ou à la configuration des lieux, la destruction totale ou partielle demeure possible. Dans le cas de l'effondrement ou la détérioration de ces éléments, ces derniers devront être reconstruits à l'identique dans les règles de l'art. La continuité des murets et talus devra être rétablie à l'emplacement d'entrée abandonnée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C. O. S.)

Sans objet.

ARTICLE UP 15 - DEPASSEMENT DU C. O. S.

Sans objet.

TITRE II

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publiques ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Elle comprend 2 secteurs géographiques numérotés 1 et 2.

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

§ I - Rappels

* l'édification des clôtures est soumise à autorisation

* Les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.

§ II - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

* les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux et commerciaux

* les constructions à usage de bureaux

* les constructions à usage hôtelier

* les habitations nécessaires au fonctionnement des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées, autant que possible, aux bâtiments d'exploitation

* les entrepôts commerciaux

* les lotissements industriels, artisanaux et commerciaux

* les installations classées, à la double condition :

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

- * les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sports et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY1 et, notamment :

1. Les constructions à usage :
 - * d'habitation isolée ou groupée, à l'exception de l'habitat nécessaire au fonctionnement des établissements
 - * agricole
2. La création d'installations agricoles
3. Les terrains de camping et de caravaning
4. Le stationnement isolé des caravanes
5. Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire à virer de dimensions suffisantes.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau : toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

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

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

A titre indicatif, pour un logement de 4 pièces principales et pour un terrain de perméabilité moyenne, il est nécessaire de prévoir une surface de 200 m² pour l'assainissement par épandage souterrain.

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

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

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

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :
 - la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 5m ($L = H/2 > 5m$)
 - à 3m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation ($L = H/2 > 3m$)
2. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :
 - dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume
 - s'il y a lieu, conformément aux plans de masse d'aménagement.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

1. Dans tous les cas, quelque soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus
2. Lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » ou la cuisine ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments : la différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 12 m pour les constructions autorisées à l'article UY1, à l'exception des constructions à usage hôtelier pour lesquelles cette hauteur est fixée à 15 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, etc...

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En conséquence :

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

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

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,5 m.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voix, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- un dispositif à claire-voix n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul ne pourront excéder 1,5 m de hauteur, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées à concurrence de 10 % de la surface parcellaire au moins.

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

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié sur le document graphique (pièce n°), en application du 7° de l'article L. 123-1-5 7°, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments dont il s'agit sont obligatoirement à conserver.

A titre dérogatoire et pour des raisons liées à des impératifs techniques et fonctionnels ou à la configuration des lieux, la destruction totale ou partielle demeure possible. Dans le cas de l'effondrement ou la détérioration de ces éléments, ces derniers devront être reconstruits à l'identique dans les règles de l'art. La continuité des murets et talus devra être rétablie à l'emplacement d'entrée abandonnée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE UY 15 - DEPASSEMENT DU C. O. S.

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

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

Elles comprennent :

- * des secteurs NAs à vocation d'habitat et de services qui ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification du P. O. S. ou de la création d'une zone d'aménagement concertée (Z. A. C.).
- * des secteurs NAr à vocation d'habitat et de services pouvant s'urbaniser conformément au présent règlement.
- * Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- * Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Dans le secteur 1NAr, l'îlot 1NAr1 est exclusivement réservé aux espaces verts plantés.

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

ARTICLE NAI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

I - Rappels

- * l'édification des clôtures est soumise à autorisation
- * Les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.

II - Sont admis

II -1 - Dans tous les secteurs NAs et NAr

- * l'amélioration des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone

* le cas échéant, la construction des bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de ceux destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances (définis en annexe du présent règlement)

* les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris à voyageurs, etc...)

II - 2 - Dans les secteurs NAr

* les lotissements à usage principal d'habitat

* les constructions à usage :

- d'habitation
- hôtelier
- d'équipements collectifs
- de commerce et d'artisanat
- de bureaux et de services
- de parcs de stationnement

* les clôtures

* les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement

* les terrains affectés aux campings et aux caravanings, dans la mesure où ces affectations sont compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur concerné

* les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Pour la zone 10NAr : L'article NA1 relatif aux secteurs NAr est identique à l'article UC1. De plus il sera autorisé les maisons de retraites et les établissements de soins.

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

* par les articles NA 3 à NA 15 ci-après

* par le schéma d'organisation défini au plan d'état futur.

Pour le secteur 1NAr, le schéma comporte un îlot 1 NAr1, non constructible, exclusivement réservé à l'aménagement d'espaces verts plantés.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1. Dans les secteur NAs**

Sont interdites, les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article NA1 ci-avant.

2. Sont interdits, en tout état de cause, dans les secteurs spécifiques suivants, sauf application de l'article NA1 :

* Dans les secteurs NAr :

- les installations et activités agricoles génératrices de nuisances
- les entrepôts industriels
- les lotissements à usage d'activités industrielles
- les installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement du secteur
- le stationnement isolé des caravanes
- l'ouverture de toute carrière, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement (disposition non réglementée pour la zone 10NAr-

Les accès et voiries doivent se conformer aux critères particuliers d'aménagement, éventuellement définis aux documents graphiques.

Dans les secteurs NAr, les accès devront être réalisés à partir des voies projetées au plan d'état futur.

La création d'accès directs pour véhicules sur la rocade est interdite pour les zones 6NAr, 8NAr et 9NAr, qu'il s'agisse d'accès individuels, d'accès groupés ou de voies pénétrantes à l'exception de ceux figurés au document graphique.

Pour la zone 6NAr, l'accès principal se fera rue de Kernabat, à l'emplacement fléché de manière symbolique sur le plan. Par ailleurs, des liaisons piétonnes seront à maintenir ou à créer selon les indications dudit plan. Coté rocade, un accès véhicules sera toléré à l'angle Sud-Est afin de permettre l'accès occasionnel des véhicules pour l'aménagement et l'entretien d'un éventuel bassin de rétention.

Pour la zone 7NAr, l'accès principal se fera rue des Iles, conformément au fléchage figuré au document graphique.

Pour la zone 8NAr, les 4 accès possibles sont figurés sur le document graphique, étant précisé qu'il s'agit d'un simple fléchage de principe. Pour la partie Est de la zone 8NAr jouxtant la rue de

Minihiy, les talus en pierres sèches devront être maintenus, sauf à l'emplacement de l'éventuel accès qui est fléché de manière approximative sur le document graphique.

Pour la zone 9NAr, l'accès principal devra se faire depuis la zone 5NAr.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

L'article NA 4 relatif aux secteurs NAr est identique à l'article UC 4.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article NA 5 relatif aux secteurs NAr est identique à l'article UC 5.

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

L'article NA 6 relatif aux secteurs NAr est identique à l'article UC 6.

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

L'article NA 7 relatif aux secteurs NAr est identique à l'article UC 7.

Pour la zone 10NAr :

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à :

- a) la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sols naturel, sans pouvoir être inférieur à 1,90m, si les façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces ou la cuisine ($L=H/2 > 1,90m$)
- b) la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 1,90 m si les façades comportent des baies éclairant des pièces principales ou la cuisine ($L=H/2 > 1,90m$)

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut être autorisée pour les bâtiments :

- a) mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume
- b) s'il y a lieu conformément au plan de masse des lotissement et des opérations groupées
- c) annexes ou techniques de faible importance

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

L'article NA 8 relatif aux secteurs NAr est identique à l'article UC 8.

Non réglementé pour la zone 10NAr

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'article NA 9 relatif aux secteurs NAr est identique à l'article UC 9.

Pour la zone 10NAr : le coefficient d'emprise au sol est fixé à 1

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article NA 10 relatif aux secteurs 1NAr2, 3 NAR, 8NAr et 10NAr est identique à l'article UC 10 (zone UC).

L'article NA 10 relatif aux secteurs 1NAr3, 2NAr, 4NAr, 5NAr, 6NAr et 7NAr et 9NAr est identique à l'article UC 10 (zone UCh).

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article NA 11 relatif aux secteurs NAr est identique à l'article UC 11.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'article NA 12 relatif aux secteurs NAr est identique à l'article UC 12.

Pour la zone 10NAr :

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 4 logements.

Pour les résidences de tourisme, il doit être prévu 1 place de stationnement par logement et pour 10 m² de salle de réunion, sans que ces effectifs puissent être cumulés.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'article NA 13 relatif aux secteurs NAr est identique à l'article UC 13.

Un talus devra être élevé le long du Bd Jean Guéhenno pour la zone 9NAr.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C. O. S.)*

* secteurs NAr : Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

* secteurs NAs : Le C. O. S. est nul dans ces secteurs.

Il n'est pas réglementé pour les améliorations extensions des constructions existantes.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ND

CARACTERE DES ZONES ND

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

Elles comprennent :

- Un secteur NDc réservé à l'implantation d'équipements légers de loisirs.

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

ARTICLE NDI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

I - Rappels

- * l'édification des clôtures est soumise à autorisation
- * Les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.
- * les démolitions sont soumises au permis de démolir
- * dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

II - Ne sont admises sous réserve d'une parfait intégration dans le site que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- * dans l'ensemble de la zone ND
 - les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible (notamment celles indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime : phare, balises...)

- l'aménagement et la transformation des établissements industriels, artisanaux agricoles et des dépôts **existants**, dont la création est interdite dans cette zone, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.

- l'aménagement des habitations **existantes** et leur extension limitée

- les annexes nécessaires aux propriétés bâties existant dans la zone.

* dans le secteur NDc

- les équipements légers de loisir sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés dans le site et correctement desservis.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Sont interdites : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 et notamment :

- les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article ND 1
- les opérations d'aménagement de toute nature, sauf application de l'article ND1
- le stationnement isolé des caravanes
- l'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article ND1 doivent avoir un accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes (permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile).

ARTICLE ND 4 - DESSERTES EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

Assainissement : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

A titre indicatif, pour un logement de 4 pièces principales et pour un terrain de perméabilité moyenne, il est nécessaire de prévoir une surface de 200 m² pour l'assainissement par épandage souterrain.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

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

- 15 m au moins de l'axe des autres chemins départementaux et voies ouvertes à la circulation générale

b) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

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

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

b) **habitations** : Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, etc... ne sont pas réglementées.

Pour les constructions à usage d'habitations, la différence d'altitude entre tout point de la sablière et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 m.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En conséquence :

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

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

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,5 m.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voix, le tout n'excédant pas 1,50 m.

- un dispositif à claire-voix n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul, ne pourront excéder 1.5 m de hauteur

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles et un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre IV du présent règlement.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié sur le document graphique (pièce n°), en application du 7° de l'article L. 123-1-5 7°, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments dont il s'agit sont obligatoirement à conserver.

A titre dérogatoire et pour des raisons liées à des impératifs techniques et fonctionnels ou à la configuration des lieux, la destruction totale ou partielle demeure possible. Dans le cas de l'effondrement ou la détérioration de ces éléments, ces derniers devront être reconstruits à l'identique dans les règles de l'art. La continuité des murets et talus devra être rétablie à l'emplacement d'entrée abandonnée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C. O. S.)

Il n'est pas fixé de C. O. S. pour les constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COS

Néant.

TITRE IV

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

CHAPITRE UNIQUE

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

Les terrains couverts aux documents graphiques par un quadrillage orthogonal surchargé de petits cercles sont classés par le Plan d'Occupation des Sols comme espaces boisés à conserver dans le cadre des dispositions des articles L130-1 à L130-6 et R130-1 à R130-24 du Code de l'Urbanisme.

Dans ces espaces boisés classés, sont interdits :

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

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

TITRE V

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATION D'INTERÊT GENERAL ET AUX ESPACES VERTS ALIGNEMENT DES VOIES ET PLACES

CHAPITRE UNIQUE

Les emplacements réservés par le Plan d'Occupation des Sols pour la réalisation d'opérations de voirie (création de voies nouvelles ou aménagement de voies existantes) et autres opérations communales sont figurés et numérotés aux documents graphiques et énoncés sur une liste annexée au dossier.

Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions spéciales rappelées ci-après, définies aux articles L123-9 et R123-32 du Code de l'Urbanisme.

L'article R123-32-1 du Code de l'Urbanisme précise, en outre, les effets du Plan d'Occupation des Sols en matière d'alignement.

ANNEXE***LISTE DES ACTIVITES AGRICOLES CONSIDEREES
COMME GENERATRICES DE NUISANCES
AU SENS DU PRESENT REGLEMENT***

Etablissements de vente, de transit de soins, de garde, d'élevage, d'exposition, fourrières, etc..., renfermant des animaux suivants :

- 1 - Veaux de boucherie et (ou) bovins à l'engrais : plus de 50 animaux
- 2 - Porcs (plus de 30 kg) : plus de 50 animaux
- 3 - Sangliers en stabulation ou en plein air
- 4 - Chiens (sevrés) : plus de 10 animaux
- 5 - Lapins (de plus de 30 jours) : plus de 2000 animaux
- 6 - Volailles, gibiers à plumes (de plus d'un mois) : plus de 5000 animaux
- 7 - Animaux à fourrure (lapin exclu) : plus de 20 animaux
- 8 - Salmonidés d'eau douce ou non (le stockage des poissonneries de détail et les restaurants sont exclus)
- 9- Ménageries, parcs zoologiques, parcs d'animaux sauvages
- 10 - Verminières (élevages de larves de mouches, asticots)