



# SOMMAIRE

## **INTRODUCTION**

### **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

### **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone **U**

CHAPITRE 2 : Règlement applicable à la zone **UE**

CHAPITRE 3 : Règlement applicable à la zone **UF**

CHAPITRE 4 : Règlement applicable à la zone **UI**

CHAPITRE 5 : Règlement applicable à la zone **UL**

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1 : Règlement général applicable aux zones **AU**

CHAPITRE 2 : Règlement applicable à la zone **AUia**

### **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone **A**

### **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones **N**

## STRUCTURE DU PRESENT REGLEMENT

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en quatorze articles. Cette structure est la suivante :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voiries.
- Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux.
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.
- Article 6 : Implantation des constructions 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 maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- Article 12 : Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

# INTRODUCTION

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

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

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

- 1 - Les clôtures.
- 2 - Les démolitions.
- 3 - Les coupes et abattages d'arbres.
- 4 - Les défrichements.
- 5 - Les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux ou industriels, aires de stationnement, bâtiments agricoles, ...
- 6 - Les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle.
- 7 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- 8 - Le stationnement des caravanes isolées (plus de 3 mois).
- 9 - Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs.
- 10 - Les carrières.

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LA FOREST LANDERNEAU.

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

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R. 111-2 à R. 111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
  - \* Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
  - \* Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable (Articles L. 130-1, L. 142-11, R. 130-1, R. 421-3-1 du Code de l'urbanisme).
  - \* Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L. 315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).
  - \* Les constructions sont soumises au permis de construire (Article L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
  - \* Les lotissements (Articles L.442-1 à L.442-14, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme).
  - \* Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
  - \* Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois est soumis à déclaration préalable.
  - \* Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme).
  - \* Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°7 9-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).

3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *" 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, CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02.99.84.59.00)".*
- L'article 1 du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »*
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *"quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".*

- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
  - . décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".
  - . article R 111 4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-14 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par l'articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

#### 1) Les zones urbaines

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et II du présent règlement, sont délimitées sur les documents graphiques conformément à la légende y figurant.

Ce sont :

<b>Les zones à vocation dominante habitat, dites</b>	<b>U</b>
comportant les secteurs :	
- du centre urbain principal et du château de la Joyeuse Garde, dits	<b>UB</b>
- d'habitat de type individuel, isolé ou groupé, dits	<b>UC</b>
- d'habitat aux faibles densités, dits	<b>UD</b>
- les zones à vocation d'équipements collectifs, sportifs, culturels, dites	<b>UE</b>
- les zones à vocation d'activités ferroviaires, dites	<b>UF</b>
- les zones à vocation d'activités industrielles et artisanales, dites	<b>UI</b>
- les zones à vocation d'activités de loisirs hippiques, dites	<b>UL</b>

#### 2) Les zones à urbaniser

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement, sont délimitées sur les documents graphiques conformément à la légende y figurant.

Ce sont :

<b>Les zones destinées à l'urbanisation future, dites</b>	<b>AU</b>
comportant les secteurs :	
- à vocation d'habitat en continuité des pôles urbains anciens dits	<b>AU<sub>b</sub></b>
- à vocation d'habitat en construction discontinue, dits	<b>AU<sub>c</sub></b>
- à vocation d'habitat aux faibles densités, dits	<b>AU<sub>d</sub></b>
- à vocation d'équipement collectifs, dits	<b>AU<sub>e</sub></b>
- à vocation d'activités, dits	<b>AU<sub>i</sub> et AU<sub>ia</sub></b>

### 3) Les zones agricoles

Ce sont :

**Les zones de richesses naturelles (agricoles), dites** **A**

Aux zones A s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

### 4) Les zones naturelles et forestières

Ce sont :

**Les zones naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysages, ...) dites** **N**

comportant les secteurs :

- réservés aux bâtiments exclus des espaces remarquables et de la bande des 100 mètres, dits **NB**
- réservés aux équipements liés au traitement des eaux usées, dits **NE**
- destinés aux constructions de tiers situées en secteur rural, dits **NH**
- destinés à la zone naturelle maritime, dits **NM**
- liés à la protection des sites archéologiques, dits **NN**
- couvrant les espaces à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme et appelés "espaces remarquables", dits **NS**
- liés aux activités de loisirs et touristiques à dominante de plein air, dits **NT**

Aux zones N s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

## Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme énonce que :

"Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

## Article 5 - DEFINITIONS

**Dépendance** : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, ...).

**Annexe** : construction accolée à la construction principale.

## Article 6 - ZONES HUMIDES

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages.

**COMMUNE DE LA FOREST LANDERNEAU**

**REGLEMENT**

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

**(ZONE U)**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **U** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements essentiels. Elle recouvre l'agglomération, les villages ou hameaux à dominante non agricole définis comme étant susceptibles d'être densifiés.

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

- le secteur UB correspond au développement autour du centre bourg de LA FOREST-LANDERNEAU et au secteur de la place du Château, caractérisé par une urbanisation de densité moyenne, dont l'activité s'organise sur des parcelles existantes en ordre continu ou discontinu ; l'emprise au sol et les hauteurs des constructions sont hétérogènes.
- le secteur UC est constitué essentiellement d'un tissu urbain existant de type pavillonnaire à faible densité ; il se caractérise par une urbanisation aérée, en ordre discontinu.
- le secteur UD est constitué essentiellement d'un tissu urbain couvrant les hameaux ruraux ; il se caractérise par une urbanisation aérée, en ordre discontinu.

Dans les secteurs de la zone UBp et UCp inclus dans le périmètre d'alimentation du captage de Castel Nevez, les autorisations d'occupation et d'utilisation devront se conformer aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2002-0540 du 29 mai 2002.

### Rappels réglementaires

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

## **Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières.
4. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.

## **Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements.
3. Les constructions affectées à des activités artisanales et industrielles.
4. Les installations classées existantes soumises à déclaration.
5. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.
6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non, dans les bâtiments ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **Article U3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. En dehors des espaces urbanisés, sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur la RD n°233. A titre exceptionnel, un accès direct pourra être autorisé s'il est justifié par des impératifs techniques tenant notamment à la nature de la construction (station service, ...) et qu'il ne porte pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

### **Article U4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

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

#### 2. Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

### 3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis pourra être refusé.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementations en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### 4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

## **Article U5 - SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **Secteur UD**

Afin de préserver l'intérêt paysager des sites et de promouvoir une urbanisation aérée, la superficie minimale des terrains à usage d'habitation au sein du secteur UD est de 850 m<sup>2</sup>.

## **Article U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

### **Secteur UB**

#### **A - Règle générale :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 7 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.

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

#### **B - Règles particulières :**

Une implantation particulière au-delà de 7 mètres pourra être imposée ou autorisée :

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux d'assainissement, électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle,
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle,
- pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...),
- pour permettre la préservation de la végétation existante ou des talus existants.

### **Secteurs UC et UD**

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 U7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Secteur UB**

#### **A - Règle générale :**

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

#### **B - Règles particulières :**

Une autre implantation pourra être autorisée ou imposée à une distance comprise entre 0 et 3 mètres pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, notamment :

- pour la construction d'immeubles groupés,
- sur la ou les limites séparatives latérales où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent,
- pour la construction de bâtiments annexes de surface de plancher inférieure à 30 m<sup>2</sup> et de hauteur à l'égout inférieure à 2,50 mètres et de hauteur de faîtage inférieure à 6 mètres.

### **Secteurs UC et UD**

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

## **Article U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre la distance séparant deux constructions ne devra pas être inférieure à 6 mètres. Toutefois, si l'une de ces constructions est un bâtiment annexe (garages, ...), cette distance minimale sera réduite à 4 mètres.

## **Article U9 - EMPRISE AU SOL**

### **Secteur UB**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur la parcelle est fixée comme suit :

- terrain de moins de 300 m<sup>2</sup> : néant ;
- terrain de 300 m<sup>2</sup> et plus : 70 %.

### **Secteur UC**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur la parcelle est fixée à 50%.

### **Secteur UD**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur la parcelle est fixée à 20%.

## Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### A - Règle générale :

La hauteur des constructions à partir du terrain naturel devront s'établir comme suit :

Secteur	Toitures en pente		Toitures terrasses
	Aplomb des façades	Faîtage	Acrotère
-			
<b>UB</b>	6,00 m	11,00 m	7,00 m
<b>UC</b>	6,00 m	8,50 m	7,00 m
<b>UD</b>	6,00 m	8,50 m	6,00 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

### B - Règles particulières :

1. Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant et pour des considérations topographiques, techniques ou architecturales, des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées :

- + 1 mètre en zone UB
- + 0,50 mètre en zone UC et UD.

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...

## Article U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

2. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle qu'avec le caractère urbain dominant de l'espace public considéré, (rue, chemin ou place) et ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les haies et les talus existants devront dans toute la mesure du possible être conservés.

*en limite des voies ou places, publiques ou privées :*

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1,20 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- 1,80 mètre lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie,
- 1,20 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

4. Les bardages en ardoise ou les matériaux similaires inadaptés à l'architecture sont interdits.

## **Article U12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

**A - Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies.**

En particulier, pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum :

1. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement.
2. Pour les constructions nouvelles (ou extensions de constructions) à usage d'habitation collective : il sera exigé par logement :
  - 1 place de stationnement jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction,
  - 1 place 1/2 de 60 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup>,
  - 2 places au-dessus de 120 m<sup>2</sup>.
3. Pour les commerces nouveaux, pour leur extension ou pour la création de surfaces de vente supplémentaire de moins de 1000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher hors œuvre à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont :
  - moins de 150 m<sup>2</sup> : aucune place n'est exigée
  - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place par 30 m<sup>2</sup>
  - pour les surfaces comprises entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> supplémentaires : 1 place par 15 m<sup>2</sup>.

Pour les commerces de superficie supérieures à 1000 m<sup>2</sup> à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles des spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil.

4. Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) pour leur extension ou la création de surfaces supplémentaires de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
5. Pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage industriel ou artisanal, soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

6. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.

7. Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, avec une franchise de 100 m<sup>2</sup>.  
Pour les hôtels - restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

8. Pour les bars : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> et 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**B - Les stipulations des paragraphes 1-1 à 1-8 s'appliqueront en cas de constructions neuves. Elles ne s'appliqueront pas en cas de modification de constructions existantes, s'il n'y a ni agrandissement, ni changement d'affectation.**

1. En cas d'agrandissement, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la seule superficie ajoutée. Il ne sera pas exigé de places de stationnement à créer pour les 100 premiers mètres carrés (commerces) ou 40 premiers mètres carrés (bureaux), du bâtiment agrandi (surfaces existantes et créées cumulées).

2. En cas de changement d'affectation, les stipulations des paragraphes 1-1 à 1-8 s'appliqueront comme cas de constructions neuves, le nombre de places calculées étant minoré :

- soit par le nombre de place régulièrement applicable à l'immeuble dans sa précédente affectation (à calculer comme s'il s'agissait d'une construction neuve),
- soit par le nombre de places existant précédemment au changement d'affectation ; le nombre de places à créer étant le plus petit des deux.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur participera au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

4. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

5. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Le traitement des plantations est précisé à l'article 13.

### **Article U13 - OBLIGATION EN MATIERE ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**A - Les constructions et lotissements seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

2. La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) ne pourra être inférieure à 10 % de la surface du terrain.

Toutefois, cette mesure ne sera pas applicable aux terrains d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>, ou aux 500 premiers m<sup>2</sup>, pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

3. Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

**B - En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.**

### **Article U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

## CHAPITRE II

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone **UE** est une zone urbaine équipée, ou en voie d'équipement, où la création, l'extension, la densification des constructions sont liées aux activités d'intérêt général, notamment d'ordre éducatif, administratif, scolaire, hospitalier, sportif ou de loisirs, culturel, cultuel et d'accueil collectif.

Ces constructions par leur nature et leur fonction, leur implantation et leur gabarit, possèdent en effet des caractéristiques spécifiques le plus souvent incompatibles avec le tissu urbain où elles sont situées et nécessitent un zonage spécifique.

Dans les secteurs de la zone UEp inclus dans le périmètre d'alimentation du captage de Castel Nevez, les autorisations d'occupation et d'utilisation devront se conformer aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2002-0540 du 29 mai 2002.

### Rappels réglementaires

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
3. 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 déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

### **Article UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol, non autorisées à l'article UE2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :**

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Les installations classées soumises à autorisation.
3. L'ouverture ou l'extension de carrière.
4. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.
5. Les lotissements autres que ceux autorisés dans la zone.
6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
7. Les terrains de camping et caravanage aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs.

### **Article UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions affectées à des activités d'ordre éducatif, culturel, sportif, de loisirs et culturel.
2. Les constructions à usage d'équipements collectifs, de bureaux et services compatibles avec l'activité de la zone.
3. Les constructions à usage d'accueil collectif compatibles avec les activités de la zone (centres de vacances, personnes âgées, équipements à caractère hospitalier, ...).
4. Les installations classées existantes soumises à déclaration.
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements affectés aux activités admises dans la zone.

### **Article UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne gauche...).

## **Article UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

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

### 2. Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

### 3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis pourra être refusé.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementations en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### 4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

## **Article UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **Article UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **A - Règle générale :**

Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum de l'emprise ou alignements futurs des voies ou places publiques ou privées.

### **B - Règles particulières :**

L'implantation des constructions, entre 0 et 5 mètres, pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou technique, notamment :

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux d'assainissement, électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle,
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle,
- pour les annexes aux constructions existantes,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

## **Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A - Règle générale :**

L'implantation des constructions devra s'établir à une distance minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives

### **B - Règles particulières :**

L'implantation des constructions, entre 0 et 4 mètres, pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou technique, notamment :

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux d'assainissement, électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle,
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle,
- pour les annexes aux constructions existantes,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

## **Article UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre la distance séparant deux constructions ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

## **Article UE9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## Article UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### A - Règle générale :

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

Secteur	Toitures en pente		Toitures terrasses
	Aplomb des façades	Faîtage	Acrotère
<b>UE</b>	9,00 m	13,00 m	10,00 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

### B - Règles particulières :

1. Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant et pour des considérations topographiques, urbanistiques, techniques ou architecturales, des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées jusqu'à une hauteur supplémentaire maximum de 1 mètre.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...

## Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs.

Quelque soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le compose : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

2. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement

*en limite des voies ou places, publiques ou privées :*

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1,60 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ;
- 1,80 mètre lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie ;
- 1,60 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, ...).

#### **Article UE12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2. Pour les commerces nouveaux, pour leur extension ou pour la création de surfaces de vente supplémentaire de moins de 1000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher hors œuvre à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont :

- moins de 150 m<sup>2</sup> : aucune place n'est exigée
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place par 30 m<sup>2</sup>
- pour les surfaces comprises entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> supplémentaires : 1 place par 15 m<sup>2</sup>.

3. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.

#### **Article UE13 - OBLIGATION EN MATIERE ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

##### **A - Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

2. La surface d'espace libre (espaces privés ou publics) ne pourra être inférieure à 20 % de la surface du terrain.

3. Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, l'implantation et la nature des espèces qui seront plantées.

**B - En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.**

#### **Article UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## CHAPITRE III

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

### CARACTERE DE LA ZONE UF

La zone **UF** est destinée à recevoir exclusivement les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire ou liées à l'activité ferroviaire.

Ces installations devront être conçues de façon à ne pas porter atteinte aux sites et paysages.

**Article UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations, constructions, équipements et utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux liés aux activités ferroviaires.

**Article UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis, les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

**Article UF3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

Il n'est pas prévu de règles particulières d'urbanisme autres que celles mentionnées ci-dessus pour ladite zone UF.

**Article UF4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas prévu de règles particulières d'urbanisme autres que celles mentionnées à l'article UF2 pour ladite zone UF.

**Article UF5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières d'urbanisme autres que celles mentionnées à l'article UF2 pour ladite zone UF.

**Article UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum de l'emprise ou alignements futurs des voies ou places publiques.

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

**Article UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

**Article UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**Article UF9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**Article UF10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire n'est pas réglementée.

**Article UF11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet.

**Article UF12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation.

2. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti : ils ne devront pas compromettre par leur localisation et leur aménagement les préoccupations environnementales.

**Article UF13 - OBLIGATION EN MATIERE ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**Article UF14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## CHAPITRE IV

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

### CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone **UI** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique. Les zones UI se localisent sur le territoire de LA FOREST LANDERNEAU sur les sites de la Croix de la Lieue et Pont Mesgrall.

#### Rappels réglementaires

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

## **Article UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **A - Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :**

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
4. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
6. L'ouverture de carrières.

## **Article UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les installations classées.
4. Les modifications, extension ou reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone.
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
6. Les discothèques.

## **Article UI3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche, ...).

3. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur le RD 712. A titre exceptionnel, un accès direct pourra être autorisé s'il est justifié par des impératifs techniques tenant notamment à la nature de la construction (station service, ...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

## **Article UI4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

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

### 2. Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

### 3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis pourra être refusé.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementations en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### 4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

## **Article UI5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **Article UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure. Les aires de manœuvre et de stockage ainsi que les surfaces de ventes extérieures ne pourront être implantées à l'intérieur de ces marges qui devront être plantées de végétations arbustives ou engazonnées.

1. Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres minimum (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

2. Le recul minimum par rapport à l'axe de la RD 712 est de 35 mètres.

## **Article UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A - Règle générale :**

L'implantation des constructions devra s'établir à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite entre la zone UI et une zone à vocation d'habitat, la construction devra être implantée à 10 mètres minimum de cette limite séparative.

### **B - Règles particulières :**

A l'exception des zones UI situées en limite des zones d'habitat, l'implantation des constructions entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite séparative pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique et notamment :

- pour la construction d'immeubles groupés ou de lotissement,
- sur la ou les limites séparatives latérales où il existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent,
- pour la construction de bâtiments annexes de surface de plancher inférieure à 30 m<sup>2</sup> et de hauteur à l'égout inférieure à 2,50 mètres et de hauteur de faitage inférieure à 6 mètres.

Les constructions abritant les installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables par la réglementation générale.

## **Article UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **Article UI9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur la parcelle est fixée à 70%.

## Article UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### A - Règle générale :

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

Secteur	Aplomb des façades		Faîtage
	avec toit	avec acrotère	
<b>UI</b>	9,00 m	12,00 m	13,00 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 30 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

### B - Règles particulières :

La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

Des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées jusqu'à 1 mètre supplémentaire pour :

- des projets d'ensemble ou un ordonnancement architectural particulier,
- pour des raisons techniques dues au fonctionnement de l'activité considérée,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- du fait de la qualité des sols, de la présence de réseaux aériens ou souterrains (assainissement, téléphone, eau potable, électricité,...).

Dans ce cas les hauteurs maximales pourront être augmentées de 1 mètre au maximum.

## Article UI11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et 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.

#### *Façades :*

Les façades devront être orientées sensiblement parallèlement aux voies suivantes et par ordre décroissant de priorité :

- aux voies de desserte intérieures des zones et lotissements artisanaux,
- aux autres voies départementales extérieures aux zones et lotissements artisanaux.

#### 2. Couleurs :

Les couleurs devront être sobres et choisies de façon à s'harmoniser avec l'environnement.

En façade, les couleurs vives ainsi que les couleurs foncées sont interdites. Le bâtiment ne pourra pas être entièrement teinté de la couleur rappelant la marque ou l'enseigne du bâtiment à édifier.

Les façades seront de teinte claire, moyenne ou pastel.

#### 3. Toitures :

En couverture, les coloris devront être en harmonie avec l'existant.

#### 4. Publicité :

Les enseignes seront intégrées au projet architectural. Elles devront rester dans le plan de la façade qui leur sert de support et ne pourront pas dépasser en hauteur l'égout de la toiture ou l'acrotère.

#### 5. Clôtures :

Les clôtures en plaques béton ou en pierres de synthèse sont interdites.

Les clôtures grillagées sont autorisées. Pour ces clôtures, les coloris vifs sont interdits.

Les limites de parcelles doivent être végétalisées.

En alignement sur tout espace public, les limites doivent être plantées de végétations arbustives d'essences locales de 1,60 à 2 mètres de hauteur maximum (chênes pédonculés, châtaigniers, hêtres, frênes, érables, houx, prunelliers, sureaux, saules,...).

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

#### 6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée, ...) sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

### Article UI12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En particulier, pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum :

a) *Pour les commerces de moins de 1000 m<sup>2</sup>*, le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher hors œuvre à usage commercial (vente et réserves).

Les normes sont les suivantes :

- pour les surfaces de moins de 500 m<sup>2</sup> : 1 place par 30 m<sup>2</sup>

- pour les surfaces complémentaires comprises entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 1 place par 15 m<sup>2</sup>.

Pour les surfaces commerciales supérieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface à usage commercial, (vente et réserves), ainsi que pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

b) *Pour les constructions à usage de bureaux* (y compris les bâtiments publics) : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

c) *Pour les constructions à usage industriel ou artisanal* : soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'atelier, en prenant la norme la plus adaptée à l'activité.

Les stipulations des paragraphes a) à c) s'appliqueront en cas de constructions neuves. Elles ne s'appliqueront pas en cas de modification de constructions existantes, s'il n'y a ni agrandissement, ni changement d'affectation.

En cas d'agrandissement, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la seule superficie ajoutée. Il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les 30 premiers mètres carrés (commerces) et 20 premiers mètres carrés (bureaux).

En cas de changement d'affectation, les stipulations des paragraphes a) à c) s'appliqueront comme cas de constructions neuves, le nombre de places calculées sera minoré :

- soit par le nombre de place régulièrement applicable à l'immeuble dans sa précédente affectation (à calculer comme s'il s'agissait d'une construction neuve),
- soit par le nombre de places existant précédemment au changement d'affectation, le nombre de places à créer étant le plus petit des deux.

2. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Le traitement des plantations est précisé à l'article 13.

### **Article UI13 - OBLIGATION EN MATIERE ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigée. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

2. La surface de pleine terre ne pourra être inférieure à 10 % de la surface du terrain.

3. Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées, notamment en périphérie.

4. En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement par rapport aux voies, ou imposées dans les marges d'isolement par rapport aux limites des autres zones tel que défini à l'article UI7 pour les installations classées.

### **Article UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

# CHAPITRE V

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UL** est destinée à recevoir toutes les installations publiques ou privées, liées aux activités de loisirs hippiques.

Dans cette zone sont admis les constructions, les équipements et les aménagements sportifs liés aux activités hippiques qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination principale de la zone.

Elle correspond aux activités équestres implantées à la Grande Palud et au Guerrus.

### Rappels réglementaires

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
3. 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 R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

## **Article UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

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

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.
3. Les constructions affectées à des activités artisanales, industrielles, agricoles et d'entrepôts.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.
6. Les constructions et lotissements à usage d'habitation autres que celles citées à l'article UL2-5.

## **Article UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les aménagements, constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
2. Les équipements techniques d'accueil et les bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
3. Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur.
4. Les équipements et aménagements de sports liés à l'activité équestre (box, manège, sellerie, ...).
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements affectés aux activités admises dans la zone.

## **Article UL3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination du secteur envisagé. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

## Article UL4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAU

### 1. Alimentation en eau potable

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

### 2. Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée.

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

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

### 3. Assainissement eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires devront être respectées. A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet devra être réalisée. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementations en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### 4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

## Article UL5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## Article UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### A - Règle générale :

Les constructions devront être édifiées à une distance minimum de 8 mètres de la limite de l'emprise des voies publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

Dans le cadre de la zone UL du Guerrus, les nouvelles constructions devront s'implanter à 25 mètres de l'axe de la RD 233 afin de respecter les marges de recul.

### B - Règles particulières :

L'implantation des constructions pourra être imposée ou autorisée entre 0 et 8 mètres des voies publiques ou privées pour des raisons architecturales, urbanistiques ou techniques et notamment :

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux d'assainissement, électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle.

## **Article UL7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être édifiées à une distance minimum de 5 mètres des limites parcellaires.

## **Article UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre la distance séparant deux constructions ne devra pas être inférieure à 6 mètres. Toutefois, si l'une de ces constructions est un bâtiment annexe (garages, ...), cette distance minimale sera réduite à 4 mètres.

## **Article UL9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder :

- 15% de la propriété bâtie pour le site du Guerrus,
- 30% de la propriété bâtie pour le site de la Grande Palud.

## **Article UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Règle générale :**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

Secteur UL	A l'aplomb des façades	Au faîtage
Equipements communs et sportifs	5,00 m	8,00 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

## **Article UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

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 et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les extensions d'un bâtiment existant et les annexes devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale.

#### 4. Clôtures :

*en limite des voies ou places, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou un grillage doublé d'une haie,
- de plus de 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits,
- de plus de 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie, éventuellement doublée côté intérieur d'un grillage de couleur sombre.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fond voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

#### **Article UL12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et leur fréquentation. Il doit être réalisé 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.

2. Cette stipulation ne s'appliquera pas en cas de modification de constructions existantes, s'il n'y a ni agrandissement, ni changement d'affectation.

3. En cas d'agrandissement, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la seule superficie ajoutée.

4. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur participera au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

5. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

**Article UL13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

1. Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
- La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) ne pourra être inférieure à 20 % de la surface du terrain.

2. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et l'environnement, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

3. Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

**Article UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S

**COMMUNE DE LA FOREST LANDERNEAU**

**REGLEMENT**

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

**(ZONE AU)**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones **AU**".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

- Les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- Les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

#### A - Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU se compose des secteurs définis ci-après :

- **Le secteur 1AUc** caractérise le développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat autour du bourg et dans les hameaux littoraux. L'urbanisation sera de densité faible ou moyenne.
- **Le secteur 1AUe** correspond aux équipements collectifs à vocation éducative, sportive ou administrative.
- **Le secteur 1AUi** est à vocation industrielle ou artisanale.
- **Le secteur 1AUia** de la Croix de la Lieue est soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

#### B - Composition de la zone 2AU :

La zone 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- **Le secteur 2AUb** caractérise le développement de l'habitat en cœur de bourg.
- **Le secteur 2AUc** caractérise le développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat autour du bourg. L'urbanisation sera de densité faible ou moyenne.
- **Le secteur 2AUD** caractérise le développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat sur le versant exposé de l'Elorn. L'urbanisation projetée devra respecter le caractère paysager et aéré des sites.
- **Le secteur 2AUe** correspond aux équipements collectifs à vocation éducative, sportive, administrative.

Dans les secteurs 1AUcp, 2AUbp, 2AUcp et 2AUep, inclus dans le périmètre d'alimentation du captage de Castel Nevez, les autorisations d'occupation et d'utilisation devront se conformer aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2002-0540 du 29 mai 2002.

## Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### A - Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les secteurs 1AUc, 1AUe et 1AUi, les constructions et modes d'occupation interdits respectivement dans les secteurs UC, UE et UI correspondants.

### B - Est interdit en zone 2AU :

Dans les secteurs 2AUB, 2AUC, 2AUD et 2AUE, les constructions et modes d'occupation interdits respectivement dans les secteurs UB, UC, UD et UE correspondants.

## Article AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### A - Dispositions applicables à la zone 1AU :

#### 1. Dispositions générales :

Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus au règlement (articles AU3 et AU5).

#### 2. Admission en zone 1AU :

Sont admis en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et s'ils correspondent à une gestion économe de l'espace (Cf. L.121-1 du Code de l'Urbanisme) :

- dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans les secteurs UC.
- dans les secteurs 1AUe, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans les secteurs UE.
- dans les secteurs 1AUi, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans les secteurs UI.

### B - Dispositions applicables à la zone 2AU :

Sont admises en zone 2AU :

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif.
2. La reconstruction après sinistre des constructions existantes.
3. Les restaurations et les extensions (n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise sol) des constructions existantes.

### Articles AU 3 à AU 14 :

#### A - ZONE 1AU

##### a - Article AU3 : Accès et voiries

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC  
sont applicables aux secteurs .....1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UE  
sont applicables au secteur.....1AUe
3. Les dispositions prévues pour le secteur UI  
sont applicables au secteur .....1AUi

4. Il sera recherché un aménagement imposant l'accès unique à la zone, notamment en bordure des voies départementales.

5. Zone 1AUc de Beg Ar Groas : 2,31 ha

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de voies internes à réaliser par l'aménageur.

Il est prévu la création de deux voies d'accès, l'une venant de la route de Beg Ar Groas, l'autre prolongeant l'allée de Ker-Arzel. Ces deux voies se termineront par des placettes de retournement.

Afin de favoriser l'intégration de la zone de Beg Ar Groas au sein du tissu urbain environnant caractérisé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne, elle devra faire l'objet d'un découpage en 13 parcelles minimum.

#### 6. Zone 1AUc de Bodilio : 0,72 ha

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur se raccordant à la rue de Rohan située en partie Nord.

Le découpage de la zone 1AUc de Bodilio devra comporter un minimum de 4 lots afin de respecter le tissu urbain environnant composé d'un habitat pavillonnaire de densité moyenne.

#### 7. Zone 1AUc de Roudouzig : 2,6 ha

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de voies internes à réaliser par l'aménageur.

Il est prévu la réalisation de trois voies d'accès permettant la distribution rationnelle des futurs lots : deux au débouché de la route de Penquer en partie Ouest de la zone, la dernière reliant la rue de Streat Nevez.

Afin de conforter le caractère urbain de cette zone, elle devra faire l'objet d'un découpage en 20 parcelles minimum.

#### 8. Zone 1AUe de Ker Arzel : 2,1 ha

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de voies internes à réaliser par l'aménageur.

Cette voie présentera un débouché unique sur la route départementale n°233 face à la route de Beg Ar Groas afin de garantir une sécurisation de cette entrée de ville. Aucun accès direct ne sera délivré sur la RD n°233.

**b - Article AU4 : Desserte par les réseaux**

1. Les dispositions prévues pour les secteurs UC  
sont applicables aux secteurs .....1AUc
2. Les dispositions prévues pour les secteurs UE  
sont applicables aux secteurs.....1AUe
3. Les dispositions prévues pour le secteur UI  
sont applicables aux secteurs .....1AUi

**c - Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions prévues pour les secteurs UC  
sont applicables aux secteurs .....1AUc
2. Les dispositions prévues pour les secteurs UE  
sont applicables aux secteurs.....1AUe
3. Les dispositions prévues pour le secteur UI  
sont applicables aux secteurs .....1AUi

**d - Articles AU7 à AU13 :**

1. Les dispositions prévues pour les secteurs UC  
sont applicables aux secteurs .....1AUc
2. Les dispositions prévues pour les secteurs UE  
sont applicables aux secteurs.....1AUe
3. Les dispositions prévues pour le secteur UI  
sont applicables aux secteurs .....1AUi

**e - Article AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.

**B - ZONE 2AU****Articles AU3 à AU14 :**

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants à la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2-C

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUia

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **1AUia** est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales sur le site de la Croix de la Lieue. La proximité de la RD712, voie classée à grande circulation, induit la mise en œuvre de prescriptions paysagères, architecturales et urbanistiques particulières dans le cadre d'une réduction des marges de recul inconstructible.

#### Rappels réglementaires

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
3. 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 déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

**Article 1AUia1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article UI6.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
3. Les terrains de camping, caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
5. L'ouverture de toute carrière.
6. Toute occupation non compatible avec la vocation du secteur et susceptible d'en compromettre l'urbanisation.
7. Le long de la RD 712, sont interdits, dans les marges de recul, les aires de stockage, les aires d'exposition de toutes sortes, les aires de manœuvre, les pré enseignes, les enseignes, les panneaux et autres signaux publicitaires (mâts, pylônes, silos). Cette bande inconstructible de 35 mètres devra faire l'objet d'une attention particulière en matière de traitement paysager.

**Article 1AUia2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux et commerciaux.
2. Les constructions à usage de bureaux.
3. Les entrepôts.
4. Les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances.
5. Les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées qui par leur destination, leur aspect, leur nature, leur importance et leur fonctionnement, peuvent être générateurs de nuisances graves.
6. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
7. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements.
8. Les garages collectifs de caravanes.
9. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions précitées.

**Article 1AUia3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

3. Les voies nouvelles se terminant en impasse, devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. Les accès nouveaux sur la RD n°712 sont interdits, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voirie interne.
5. L'accès à la zone s'effectuera à partir de la voie d'accès permettant, à partir de la voie communale n°9 de desservir l'actuelle zone d'activités de la Croix de la Lieue.

#### **Article 1AUia4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### 1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

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

##### 2. Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard, ...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

##### 3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis pourra être refusé.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementations en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### 4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

#### **Article 1AUia5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **Article 1AUia6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE**

##### 1. Reculs spécifiques

Le projet urbain institue la mise en place d'un recul spécifique. Ainsi, conformément au document graphique, le recul minimum est fixé à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 712.

2. Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.

#### **Article 1AUia7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions devra s'établir, soit en limite séparative, soit à une distance supérieure à 4 mètres.

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

#### **Article 1AUia8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **Article 1AUia9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 70 % de la partie constructible de l'unité foncière.

2. Toute construction doit laisser au minimum, en pleine terre, 10 % de la surface de l'unité foncière.

#### **Article 1AUia10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

Secteur	Aplomb des façades		Faîtage
	Avec toit	Avec acrotère	Sommet toit
<b>1AUia</b>	9,00 m	12,00 m	13,00 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 30 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

## Article 1AUia11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

Ainsi, les bâtiments devront présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage.

De par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition matériaux, couleurs...), les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte, ni au caractère des lieux avoisinants, ni à l'ensemble du paysage urbain et naturel.

### - Les façades :

Les façades seront dans la mesure du possible orientées parallèlement aux voies suivantes et par ordre décroissant de priorité :

- aux voies de desserte intérieures de la zone,
- aux autres voies départementales ou communales extérieures aux zones et lotissements artisanaux.

### - Les toitures

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses et autres toitures sont autorisées.

Les éléments de superstructures devront être intégrés dans la structure du bâtiment.

### - Les enseignes

Les enseignes, pré-enseignes devront obligatoirement être situées sur les façades des bâtiments et faire corps avec la structure de ceux-ci.

Elles ne devront pas être démesurées, surtout pour les façades des bâtiments implantés en "première ligne".

### - Les clôtures

Les clôtures en plaques béton ou en pierres de synthèse sont interdites.

Les clôtures grillagées sont autorisées. Pour ces clôtures, les coloris vifs sont interdits.

### *En façade de la RD 712 :*

Une bande paysagère le long de la RD 712 devra être uniforme d'une parcelle à l'autre. Elle sera composée d'une végétation rase de type pelouse, interrompue par alternance d'arbres tiges (chênes, châtaigniers...) et d'arbustes buissonnants.

### *En limite de l'espace public :*

En alignement sur tout espace public, les limites doivent être plantées de végétations arbustives d'essences locales de 1,60 à 2 mètres de hauteur maximum (érable, houx, prunellier, sureau, noisetier ...).

*En limite séparative :*

Des linéaires de végétation, de type haie, seront implantés en limite parcellaire. Des clôtures pourront venir compléter cette végétation.

#### **Article 1AUia12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Les aires de stockage, d'exposition de toutes sortes, les pré-enseignes, les enseignes, les dispositifs publicitaires sont autorisés en bordure de la voie interne du lotissement.

Les aires de stationnement pourront soit être aménagées pour partie seulement en façade des bâtiments implantés sur voie publique ou rue (voie interne du lotissement), soit à l'arrière de ceux-ci et présenteront des éléments végétaux sous forme de bosquet.

Les aires de manœuvre devront obligatoirement être situées à l'arrière des bâtiments ou sur les côtés.

Les aires de stockage ne devront pas porter atteinte à la qualité des lieux et seront accompagnées de plantations de manière à permettre une insertion dans le site.

#### **Article 1AUia13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

1. La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 10 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain. La plantation d'arbres de haute tige est obligatoire dans les marges de recul des voies.

2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, des boisements, des talus existants ou leur remplacement devra être exigé.

3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 1AUia14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

# **COMMUNE DE LA FOREST LANDERNEAU**

## **REGLEMENT**

### **TITRE IV**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**(Zones de type A)**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE A

### CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Les zones agricoles sont dites «zones **A**». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Dans les secteurs de la zone Ap inclus dans le périmètre d'alimentation du captage de Castel Nevez, les autorisations d'occupation et d'utilisation devront se conformer aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2002 0540 du 29 mai 2002.

### Rappels réglementaires

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
3. 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 déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

## Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### A - Rappels :

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

### B - Sont interdites : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :

1. Les opérations d'aménagement non directement liées à l'activité agricole.
2. Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
3. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.
4. Les terrains de camping et de caravanning soumis à autorisation.

## Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### A - Ne sont admises dans cette zone, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangars, garages, abris exclusivement réservés aux logements des animaux, ...).

2. Certaines installations (camping à la ferme, aires naturelles de camping, ...), aménagement et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation.

3. La construction à usage d'habitation dès lors qu'elle est destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elle est implantée en continuité du siège d'exploitation concerné.  
Par dérogation à cette règle, en cas d'impossibilité technique d'implanter le logement en continuité du siège, il pourra être autorisé en continuité d'une partie actuellement urbanisée située à proximité.

4. La construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction liés à l'activité agricole à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement de fonction.

5. La restauration d'un bâtiment, sans changement d'affectation, dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

6. Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants et extensions limitées de bâtiments agricoles, non en ruine, repérés aux documents graphiques par le signe (\*), dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole :

- hameau de Kernevez : 2 constructions sur la parcelle n°416,
- hameau de Prat Lidec : 1 construction sur la parcelle n°21,
- hameau du Cosquer Green : 1 construction sur la parcelle n°1260,
- hameau du Reun Huella : 1 construction sur la parcelle n°60,
- hameau de Pont Ar Bellec : 1 construction sur la parcelle n°26,
- hameau de Fessiou : 1 construction sur la parcelle n°1275,
- hameau de Cobalan : 1 construction sur la parcelle n°1881,
- hameau de Poul Ar Vilin : 3 constructions sur la parcelle n°51.

7. La reconstruction à l'identique sur une même propriété, d'un bâtiment détruit après sinistre ou frappé d'alignement ou en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.
8. L'exploitation des carrières, la recherche et l'exploitation minière, ainsi que les installations et annexes qui leur sont directement liées et nécessaires, à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.
9. Les affouillements et exhaussements des sols.
10. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement...) à condition qu'elles respectent le caractère agricole de la zone.
11. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.
12. Les aires de stationnement liées à une activité existante.

**B - Sont admis, sous réserve que leur implantation, nécessairement située en zone rurale, soit justifiée et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone :**

1. Les équipements publics, notamment les aires de stationnement, les aires de stockage ou de traitement des ordures ménagères, et les installations qui y sont liées.
2. Les installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des déchetteries.
3. Les installations légères d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux.
4. Les constructions légères sur les propriétés non bâties et sous réserve qu'il présente un aspect fonctionnel en rapport avec la destination et qu'il soit intégré à l'environnement : box pour animaux, stockage de fourrage et sellerie sans installation sanitaire fixe, dont la superficie n'excède pas 25 m<sup>2</sup> fermés et 30 m<sup>2</sup> d'auvent, et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 5 mètres.

**Article A3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Les accès nouveaux sur la route départementale n°7 12 sont interdits.

**Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas

d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

## 2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis est refusé.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementations en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

## 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

## **Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

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.

2. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 712.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux publics.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz, ...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

#### **Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour permettre l'évolution des habitations existantes.

#### **Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **Article A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

2. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

	Toiture traditionnelle (pente >40° - 2 pentes) Faîtage	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
<b>A</b>	9,00 m	6,50m

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

#### **Article A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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 cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).
3. Les clôtures préfabriquées, les plaques bétons et les parpaings non enduits sont interdits sur les façades rue et à l'intérieur des marges de recul fixées au plan.

#### **Article A12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti : ils ne devront pas compromettre leur localisation et leur aménagement des préoccupations d'environnement.
3. Pour les gîtes, le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher hors œuvre à usage d'hébergement.  
Les normes sont :
  - moins de 150 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement,
  - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 300 m<sup>2</sup> : 1 place pour 50 m<sup>2</sup>.

#### **Article A13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

1. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement devra être exigée.
2. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

**COMMUNE DE LA FOREST LANDERNEAU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES**

**ZONES N**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

### CARACTERE DES ZONES N

La zone **N** couvre 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.

En dehors de cette zone **N**, d'autres zones naturelles sont repérées :

- Le secteur **NB**, correspondant aux parties des propriétés exclues des "espaces remarquables" (art L.146-6).
- Le secteur **NE**, réservée aux équipements de la station d'épuration de Keroualin.
- Le secteur **NH**, correspondant aux bâtiments non agricoles présents au sein de l'espace rural.
- Le secteur **NM** couvre les espaces naturels maritimes
- Le secteur **NN**, qui préserve le site archéologique de type 2 recensé sur le territoire communal du château de la Joyeuse Garde.
- Le secteur **NS** couvre les espaces à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (« espaces remarquables »).
- Le secteur **NT**, qui couvre les équipements liés aux activités de loisirs et touristiques à dominante de plein air.

Dans les sous secteurs Np, NNp et NHp inclus dans le périmètre d'alimentation du captage de Castel Nevez, les autorisations d'occupation et d'utilisation devront se conformer aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2002-0540 du 29 mai 2002.

### Rappels réglementaires

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.

## **Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **A - Rappel :**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

« Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages ».

### **B - Sont interdites en secteurs N, NB, NE, NH, NM, NN, NS ,NT les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et notamment :**

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
3. Les aires de jeux et parcs d'attraction à l'exception de ceux liés aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

### **C - Sont interdites en secteur NB les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-C.**

### **D - Sont interdites en secteur NE les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-D.**

### **E - Sont interdites en secteur NH les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-E.**

### **F - Sont interdites en secteur NM les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-F.**

### **G - Sont interdites en secteur NN les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-G.**

### **H - Sont interdites en secteur NS les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-H.**

### **I - Sont interdites en secteur NT les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-I.**

## **Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A - Rappels :**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L.311-1 et suivant du Code Forestier.

**B - Sont admis, hormis en secteur NS, sous réserve de respecter, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :**

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, traitement des déchets, transports collectifs, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne détériore pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale, aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports.
4. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales, ...), en dehors des zones humides.
6. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité sous réserve que l'activité de recherche ne compromette pas la vocation de la zone.
7. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions en dehors des zones humides.

### **C - Sont autorisés dans le secteur NB :**

**Certains aménagements aux constructions existantes et compatibles avec la vocation principale de la zone et à la condition :**

- qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général ;
- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricoles, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires ;
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés ;
- qu'ils n'imposent pas à la commune, soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec les ressources financières de la collectivité à la date de la demande, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

**Sont admis sous les réserves précitées et en dehors de la bande des 100 mètres, les aménagements suivants :**

1. La restauration et le changement de destination des bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
2. Une extension des habitations existantes dans les conditions suivantes :
  - réalisation en continuité du bâti,
  - superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.B ou de S.H.O.N, par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986.

**D - Les occupations et utilisations autorisées sous conditions en secteur NE :**

L'ensemble des équipements et installations nécessaires à la restructuration dans les volumes existants de la station d'épuration implantée à Keroualin.

**E- Sont admis en secteur NH sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :**

1. L'extension limitée d'une habitation existante sans création de logement supplémentaire, en une seule fois.
2. Les aménagements des constructions existantes.
3. Les annexes et garages des habitations existantes, les piscines couvertes ou non à proximité de l'habitation.
4. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que l'activité agricole n'est plus présente sur le site.
5. La reconstruction à l'identique après sinistre telle que prévue par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement et l'extension limitée des établissements industriels, commerciaux et artisanaux existant dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.

**F- Sont admis en secteur NM, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :**

1. les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et d'habitation dans le respect des dispositions du décret 83.228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines

**G - Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en secteur NN :**

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publics destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas.
2. L'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires.
3. La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
4. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.
5. Les aires naturelles de stationnements de véhicules.

6. A titre précaire, les constructions à usage d'annexes de faible importance sous réserve qu'elles puissent être démontées.

#### **H - Sont admis en secteur NS sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :**

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

a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements mentionnés aux points a, b et c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

#### **I - Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en secteur NT :**

1. L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que les terrains aménagés pour le camping et le caravaning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et dans le cadre des autorisations accordées.

2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (sanitaires, loge de gardien, ...).

#### **Article N3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. Les accès nouveaux sur la RD 712 sont interdits.

## **Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

### 2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementations en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard, ...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

## **Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

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.

2. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 712.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

## **Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

## **Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

## **Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

	Toiture traditionnelle (pente >40° - 2 pentes) Faîtage	Toiture terrasse et autres toitures acrotère	Annexes faîtage
<b>N</b>	9,00 m	6,50 m	5,50 m

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

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

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## Article N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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 cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

3. Les clôtures préfabriquées, les plaques bétons et les parpaings non enduits sont interdits sur les façades rue et à l'intérieur des marges de recul fixées au plan.

4. En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures doivent prendre un aspect de haies vives bocagères de hautes et basses tiges.

**Article N12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

2. Pour les gîtes, le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher hors oeuvre à usage d'hébergement.

Les normes sont :

- pour moins de 150 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement,
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 300m<sup>2</sup> : 1 place pour 50m<sup>2</sup>.

**Article N13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

1. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

2. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.