



COMMUNE DE

SAINT-GILDAS-DES-BOIS

Jun 2013

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

après modifications n°s 3 et 4

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAp	14
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	20
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	28
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1P	40
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2	45
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	49
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	50
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	56
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	57
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N _H	62

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur la totalité du territoire communal de Saint-Gildas-des-Bois.

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 à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21, R 111.25 à R 111.47.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité ou sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, dispositions relatives à l'aspect des constructions

R. 111-2 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R. 111-4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R. 111-15 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 110.2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R. 111-21 :

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

2. Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le **sursis à statuer** peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités"...

"Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation"...

3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus", font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

5. Les règles spécifiques des **lotissements**, approuvées antérieurement à l'approbation du PLU, restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les périmètres de protection de station d'épuration ainsi qu'au titre de l'art. L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme, les terrains cultivés à protéger, sites archéologiques et éléments du patrimoine à préserver.

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones UAp, UB, UE et UL délimitées par des tiretés.
 2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU1, AUe et AU2 délimitées par des tiretés.
 3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés
 4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.
 5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
 6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.
- D'autres informations figurent sur les documents graphiques (cf. en introduction au présent article 3), notamment les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1^{er} alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) dans les zones couvertes par les périmètres de protection des monuments historiques et sites classés ou sites inscrits et dans les secteurs UAp, UBp et Ap, c'est-à-dire les secteurs "patrimoine" du P.L.U.

ARTICLE 6 – CLOTURES

Les clôtures implantées en limite d'espace public sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

ARTICLE 7 – ENERGIE RENOUVELABLE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'article L111-6-2 du code de l'urbanisme précise d'ailleurs :

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

De plus, conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme, en zone urbaine ou en zone à urbaniser, « un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant

à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération ». En l'occurrence, le règlement du PLU de Saint-Gildas-des-Bois offre cette possibilité à l'exception des secteurs compris dans des périmètres de protection de monuments historiques.

ARTICLE 8 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits depuis moins de dix ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- "si les servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telles que la création d'un plan de prévention des risques, de l'application de retraits imposés par l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé...,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine, dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP ; il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec le caractère d'habitat en zone U et AU".

ARTICLE 9 – ARCHEOLOGIE

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclaré au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionales des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3

hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

Les articles du livre V, titre II, chapitre 47 du Code du patrimoine et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous sol et qui sont soumis à une autorisation ou déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

Selon l'article L-1 du code du patrimoine, le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

ARTICLE 10 – PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPES

En application de l'article R123.10.1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

En l'occurrence, le règlement du PLU de Saint-Gildas-des-Bois impose le calcul du COS par lot et non par rapport à l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 11 – DEFINITIONS

Annexe :

Construction secondaire accolée ou non à la construction principale. Les serres n'en font pas partie.

Attique :

L'attique est une forme architecturale de couronnement d'une construction. C'est le ou les derniers niveaux situés en retrait des façades, qui n'a ordinairement que la moitié ou les deux tiers de la profondeur de l'étage inférieur et qui ne constitue pas un élément de façade.

Emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

Espaces Boisés Classés (EBC) :

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (article L130-1 du code de l'urbanisme).

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U, ou zones urbaines, comprennent les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont :

- La zone UAp
 - La zone UB qui comporte un sous secteur UBp
 - La zone UE qui comporte un sous secteur UEp
 - La zone UL qui comporte un sous secteur ULf,
- dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres et sous chapitres qui suivent.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAp

Caractère du secteur UAp

La zone UAp correspond au centre bourg ancien de Saint-Gildas des Bois. Elle abrite les fonctions d'habitat, de commerces et d'équipements.

Le bâti ancien, est implanté en ordre continu, et à l'alignement des voies. Le centre du bourg est marqué par la présence d'une abbatale classée monument historique ainsi que d'une Communauté religieuse dont certains bâtiments sont inscrits.

La zone UAp se situe en totalité dans le périmètre de 500 m des bâtiments classés ou inscrits.

RAPPEL

L'édification des clôtures en limite d'espace public est soumise à déclaration préalable.

L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas dans cette zone.

ARTICLE UAp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UAp2,
- l'aménagement de terrains de campings ou le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, sauf autorisation délivrée pour une présence temporaire.

En outre, dans les espaces cultivés (jardins des Cloyards) repérés aux documents graphiques :

- toutes les constructions et installations autres que celles autorisées à l'article UAp 2.

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

Sont admises sous conditions les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées si elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : droguerie, laverie, station-service, etc.....).
- les affouillements et exhaussements du sol peuvent être autorisés s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées.
- la construction de cabanes de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher dans le secteur des terrains cultivés des Cloyards légendés au plan de zonage.
- la reconstruction d'un bâtiment à l'identique dans les conditions énoncées aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UAp 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute autorisation peut-être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UAp 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.

Eaux usées domestiques :

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Pour les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UAp 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UAp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une autre construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches.....), édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

En bordure de la voie ferrée, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 5 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

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

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit en respectant une ou deux marges latérales au moins égale à 3 mètres.

L'implantation en ordre continu doit être privilégiée.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE UAp 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UAp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m au faitage ou 9 m à l'égout des toitures (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse), le comble ou l'attique pouvant être aménagé sur 1 niveau (soit 3 niveaux y compris de rez-de-chaussée).

Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée d'immeuble de hauteur supérieure à 3 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou d'une place.

ARTICLE UAp 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

L'objectif de la réglementation est de rechercher la qualité urbaine et architecturale dans le bourg de Saint-Gildas des Bois.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

L'aspect des annexes et dépendances de construction à usage de logement doit être identique à la construction principale. Les constructions bois sont également autorisées.

Les constructions et installations doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés.

De façon générale, qu'il s'agisse de bâtiments ou de clôtures, l'utilisation de l'amiante ou de la tôle ondulée est interdite.

11.1 - Matériaux de façades

Les matériaux de construction destinés à être recouverts d'un enduit, ne doivent pas être laissés apparents.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques. Ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Dans le cas de façades enduites à pierres vues, les joints de pierre doivent être à fleur de pierre (sans creux).

Les bâtiments d'activité doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant ; les bardages bois et les bardages en acier pré laqué de teinte sombre sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment.

11.2 - Ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Une attention particulière doit être apportée à la préservation et à la mise en valeur de l'unité des façades le long des rues. Cette disposition s'applique également aux percements de porte de garage sur des constructions existantes qui doivent respecter le rythme des façades environnantes. Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Dans le cas de constructions nouvelles les portes de garage sont autorisées en façade à condition de respecter la composition architecturale générale de la façade du bâtiment à édifier.

Les châssis de toitures sont admis dans la mesure où ils sont encastrés et de proportion verticale. La dimension pourra en être limitée selon les dimensions du rampant et la configuration architecturale (maxi. largeur : 0,80 - hauteur : 1,20 m).

11.3 - Toitures

Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures des vérandas ne sont pas réglementées.

S'il ne s'agit pas de toitures-terrasses végétalisées, les toitures des constructions à destination d'habitation doivent être en ardoises naturelles et comporter deux pans, de pente comprise entre 40° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle, elles s'adosent ; des éléments de toiture, de pente inférieure, ainsi que des toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

L'écoulement des eaux pluviales se fera par des dalles nantaises en zinc. Les souches de cheminée seront implantées dans l'axe des faîtages. Elles seront en briques ou couronnées de plusieurs rangs de briques.

Pour les bâtiments d'activités et les annexes, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

11.4 - Clôtures

Les murs de qualité existants, en pierre notamment, doivent être conservés. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.

A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 1,80 m.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul doivent être constituées :

- par un mur bahut en pierres ou enduit comme les constructions d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,30 m, surmonté d'un ensemble à claires-voies (hauteur totale maximum 1,80 m),
- ou par un mur en pierres ou enduit comme les constructions d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Un complément végétal composé d'essences locales diversifiées peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines (les haies de conifères sont interdites).

Les clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle doivent être constituées :

- par un mur enduit ou en pierre d'une hauteur maximum de 1,80 m ou un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublé ou non d'une haie d'essences locales.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives pourront être réalisées uniquement avec des haies d'essences locales dans la mesure où elles se situent en dehors de la zone urbaine.

ARTICLE UAp 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès.

Pour les habitations neuves, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE UAp 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UAp 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Uap 3 à Uap 13.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Il s'agit d'une zone résidentielle à caractère principal d'habitat dans laquelle les constructions sont généralement situées en retrait des voies.

La zone UB correspond à l'agglomération de Saint-Gildas des Bois autour du centre bourg, et à un ensemble de villages en partie Sud du territoire communal.

Elle comprend un sous-secteur UBp correspondant aux secteurs de la commune en entrée de bourg et en covisibilité avec l'abbatiale, ainsi qu'au village des Mortiers qui se caractérise par ses alignements de maisons en retrait de la rue, pour lesquels des règles spécifiques concernant les caractéristiques des bâtiments et des clôtures sont édictées.

RAPPEL

L'édification des clôtures en limite d'espace public est soumise à déclaration préalable.

Tout projet situé en périmètre de protection du captage de Trigodet devra se conformer aux dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011.

L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas dans cette zone.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- l'aménagement de terrains de camping, ou d'habitations légères, et de stationnement de caravanes (garages collectifs...),
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts,
- les carrières,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, sauf autorisation délivrée pour une présence temporaire.

De plus, tout projet ne respectant pas les dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011, relatifs à la protection du captage de Trigodet, sera interdit.

De plus, en zone non aedificandi signalée au document graphique, aucune construction n'est autorisée.

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

Sont admises sous conditions les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à une activité commerciale sur place
- Les constructions et installations, ainsi que les infrastructures dont l'intérêt est public ou collectif sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées si elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : droguerie, laverie, station-service,
- etc....)
- les affouillements et exhaussements du sol peuvent être autorisés s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées.
- la reconstruction d'un bâtiment à l'identique dans les conditions énoncées aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès

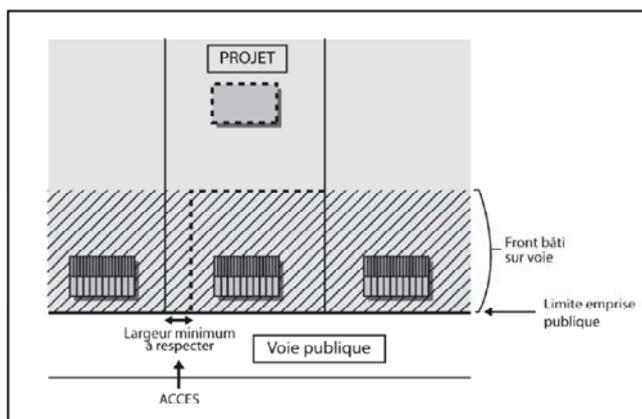
Toute autorisation peut-être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En dehors de l'agglomération, tout accès direct est interdit sur la R.D. 773. Il est autorisé pour les autres routes départementales, sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

Les accès aux parcelles situées en second rideau par rapport à la voie publique les desservant doivent avoir une largeur minimale de 5 m comme indiqué dans le schéma suivant.

Définition du second rideau : parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.



3.2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 5 mètres
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011, relatifs à la protection du captage de Trigodet, doivent être respectées, nonobstant les règles qui suivent.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, d'eau potable et au réseau électrique.

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux :

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le sous-secteur UBp, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

La possibilité de raccordement en souterrain sur la parcelle privée de chaque nouveau logement individuel au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis de lotir.....).

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En bordure de la voie ferrée, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 5 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

6.1. En espaces agglomérés

Le nu des façades des constructions doit être édifié avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une autre construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sans aggraver la situation existante.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- lorsque les constructions concernées sont des extensions ou des annexes.
- lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

6.2. En dehors de ces espaces

Le nu des façades des constructions doit être édifié avec un retrait minimum de :

- 75 m par rapport à l'axe de la R.D. 773
- 25 par rapport à l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies
- 15 m des berges des cours d'eau

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation

6.3 Dans le sous-secteur UBp du village des Mortiers, les constructions nouvelles doivent respecter strictement les alignements du bâti existant.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit en respectant une ou deux marges latérales au moins égale à 3 mètres.

Dans le sous-secteur UBp du village des Mortiers, les constructions doivent être édifiées au moins sur une limite séparative en respectant éventuellement une seule marge latérale de 3 m (ordre continu et semi-continu).

7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 mètres

Tout point de la construction doit être implanté à une distance minimale de 3m du point le plus proche de la limite.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3.20 mètres à l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété.

Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation, la ou les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante à condition que le projet participe à l'amélioration architecturale de l'ensemble.

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

Sans objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse), le comble ou l'attique pouvant être aménagé sur 1 niveau, soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée d'immeuble de hauteur supérieure à 3 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ni aux équipements d'intérêt public existants ou à créer.

Le niveau du sol fini intérieur doit être au minimum de plus de 0,30 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

L'objectif de la réglementation est de rechercher la qualité urbaine et architecturale aux abords du bourg de Saint-Gildas des Bois.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

L'aspect des annexes et dépendances de construction à usage de logement doit être identique à la construction principale. Les constructions bois sont également autorisées.

Les constructions et installations doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés.

De façon générale, qu'il s'agisse de bâtiments ou de clôtures, l'utilisation de l'amiante ou de la tôle ondulée est interdite.

11.1 - Matériaux de façades

Les matériaux de construction destinés à être recouverts d'un enduit, ne doivent pas être laissés apparents.

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales.

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Dans le cas de façades à "pierres apparentes" les joints de pierre doivent être à fleur de pierre (sans creux).

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment.

11.2 - Ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

11.3 - Toitures

Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures des vérandas ne sont pas réglementées.

S'il ne s'agit pas de toitures-terrasses végétalisées, les toitures des constructions à destination d'habitation doivent être en ardoises naturelles et comporter deux pans, de pente comprise entre 40° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle, elles s'adossent ; des éléments de toiture, de pente inférieure, ainsi que des toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Pour les bâtiments d'activités et les annexes, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

Dans le sous-secteur UBp du village des Mortiers, les constructions neuves, les extensions et les restaurations de bâtiments respecteront la volumétrie du bâti existant (hauteur, pente de couverture), les matériaux (ardoises, couleur d'enduit) et les proportions des ouvertures plus hautes que larges.

11.4 - Clôtures

Clôtures à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme les constructions d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un ensemble à claires-voies. L'ensemble étant limité à 1,30 m.
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claires-voies (lisses, panneaux de bois) doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences locales diversifiées en harmonie avec les propriétés voisines (les haies mono spécifiques de conifères sont interdites). L'ensemble étant limité à 1,30 m.

Clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claires-voies (lisses, panneaux de bois), hauteur maximale 1,80 m
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claires-voies (lisses, panneaux de bois) doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences locales diversifiées en harmonie avec les propriétés voisines (les haies mono spécifiques de conifères sont interdites). L'ensemble étant limité à 1,80 m.

Pour le sous-secteur UBp :

- les murs de qualité existants, en pierre notamment, doivent être conservés. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- un garage ou une place de stationnement par logement social,
- en dehors des logements sociaux, un garage ou une place de stationnement par logement et par tranche de 60 m² de surface de plancher
- en cas d'opération de plus de 5 logements sociaux, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Constructions à usage de bureaux et de services :

- une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de commerce :

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m².
- Pour les autres, le nombre de places est calculé sur la base d'une place par fraction de 50 m² de surface de vente.

Etablissements divers :

- hôtels : 1 place par chambre
- restaurants - cafés : 1 place par 10 m² de salle
- hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue
- cliniques-foyers, salles de réunion, de sports, de spectacles : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- établissements d'enseignement : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Modalités d'application :

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

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En zone non aedificandi signalée au document graphique, les plantations sont limitées à une hauteur de 0,80 m et ne devront être constituées ni d'arbres de haute tige ni d'essences du type thuya ou rhododendron.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis à la règle de densité.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,50 pour les constructions à usage d'habitation
- 0,60 pour les autres constructions

En cas d'opération groupée, le C.O.S. s'applique à chaque lot

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE correspond aux quartiers d'activités économiques ; elle comprend notamment la zone d'activités de la Croix Daniel et de Beausoleil, ainsi que la zone commerciale de la route de Pontchâteau.

Rappel :

Les clôtures édifiées en limite du domaine public sont soumises à déclaration préalable.

L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas dans cette zone.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations non destinées à un usage industriel, commercial, artisanal, de bureau ou de service et notamment :

- l'aménagement de terrain de campings, ou d'habitations légères et de stationnement de caravanes,
- les dépôts,
- les carrières,
- toute installation fixe, à une distance inférieure à 1,5 fois la hauteur des silos présents dans la zone, sans être inférieure à 50 m,
- les logements autres que ceux autorisés à l'article UE2.

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

Sont admises sous conditions les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à une activité commerciale sur place.
- les logements de fonction s'ils sont liés à une activité existant sur place, s'ils sont rendus nécessaires par une présence permanente indispensable sur le site et s'ils sont intégrés au volume du bâtiment d'activités.
- les commerces de détail sous réserve d'être d'une surface d'au moins 300 m².
- les affouillements et exhaussements du sol peuvent être autorisés s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées.
- la construction de silos si ils sont implantés à 1,5 fois la hauteur ou 50 m minimum des voies de circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules/jour, ou 10 m pour les silos à plat et 25 m pour les autres stockages vis-à-vis des voies de circulation de débit inférieur à 2 000 véhicules/jour.
- la reconstruction d'un bâtiment à l'identique dans les conditions énoncées aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les nouveaux accès privés directs sont interdits le long de la R.D. 773.

3.2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 6 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 9 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, d'assainissement et au réseau électrique.

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux :

Pour les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction nouvelle, le branchement doit être réalisé en souterrain, si le réseau est déjà en souterrain.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En bordure de la voie ferrée, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 5 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

6.1 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 75 m par rapport à l'axe des routes à grande circulation dans le cadre de la Loi Barnier.
- 50 m par rapport à l'axe des routes à grande circulation, pour l'habitat et les activités si existence d'un projet urbain
- 25 m par rapport à l'axe des R.D. 17 et 2
- 15 m de l'axe des voies publiques et privées,
- 35 m des berges des cours d'eau.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation

6.2 En agglomération

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 25 m de l'axe des routes départementales
- 15 m de l'axe des voies publiques et privées
- 35 m des berges des cours d'eau.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsque le projet concerne un ouvrage d'intérêt collectif.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 5 mètres
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites.

7.2 - Implantation par rapport aux autres limites

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux autres limites.

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

Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation.....) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement.....).

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés.

De façon générale, qu'il s'agisse de bâtiments ou de clôtures, l'utilisation de l'amiante ou de la tôle ondulée est interdite.

11.1 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué de couleur sombre, soit avec d'autres matériaux comme le bois.

11.2 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (bacs acier, ardoises....). Les matériaux brillants sont interdits, à l'exception de ceux composant les capteurs solaires autorisés dans la zone.

Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.

11.3 - Clôtures

La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 2,00 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

L'emploi de plaques pleines en béton moulé est interdit.

Les clôtures éventuelles seront réalisées en grillages à mailles carrées de couleur sombre.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

Constructions à usage de logement de fonction :

- 2 places de stationnement par logement

Constructions à usage de bureaux et services :

- une place par fraction de 50 m² de surface de plancher

Constructions à usage de commerce :

Le nombre de places est calculé sur la base d'une place par fraction de 40 m² pour les commerces non alimentaires.

Dans le cas de commerces alimentaires, le nombre de places à prévoir est de 5 places par 100 m² de surface de plancher

Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

- une place par fraction de 100 m² de surface de plancher

Etablissements divers :

- restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle
- salles de réunion, de sport, de spectacle : 1 place pour 2 personnes
- établissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- hôtel : 1 place par chambre
- hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

Modalités d'application :

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

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Un plan des plantations est exigé pour tout projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Il sera fait un choix d'essences locales : mimosas, chênes, chênes verts, châtaigniers, bouleaux, tilleuls, peupliers, pins maritimes, tamaris, platanes.....

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances, et notamment le long des voies suivantes :

- R.D 773 et R.D 2

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est limité à 0,6.

En cas d'opération groupée, le C.O.S. s'applique à chaque lot

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone UL

La zone UL correspond aux secteurs d'équipements sportifs, de loisirs et de formation. Celle comprend un sous-secteur, Ulf, correspondant à une activité de formation et d'enseignement, à la Ferme-Ecole, y compris les services liés et nécessaires à cette activité.

RAPPEL

L'édification des clôtures en limite d'espace public est soumise à déclaration préalable.

Tout projet situé en périmètre de protection du captage de Trigodet devra se conformer aux dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011.

L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas dans cette zone.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- les dépôts,
- les carrières,
- les constructions et installations ne correspondant pas à celles autorisées à l'article UL2.

De plus, tout projet ne respectant pas les dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011, relatifs à la protection du captage de Trigodet, sera interdit.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les équipements publics de réseaux
- L'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants sont autorisés à condition de n'être liés à aucun changement de destination.
- la reconstruction d'un bâtiment à l'identique dans les conditions énoncées aux dispositions générales du présent règlement.

En dehors du sous-secteur Ulf, sont admises sous conditions les utilisations et occupations du sol suivantes :

- La création et l'extension de camping caravaning sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les constructions à usage de logements de fonction liés aux équipements sportifs, touristiques ou de loisirs

Dans le sous-secteur Ulf, sont admises sous conditions les utilisations et occupations du sol suivantes :

- L'aménagement, l'extension et la construction d'établissements de formation reconnus comme d'intérêt collectif ainsi que les services et/ou annexes qui leur sont liés et nécessaires.

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011, relatifs à la protection du captage de Trigodet, doivent être respectées, nonobstant les règles qui suivent.

La mise en place des réseaux ne doit en aucun cas venir contrarier la composition urbaine recherchée et plus particulièrement l'implantation des arbres à haute tige devant structurer l'espace public.

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité sportive ou de loisirs doit être raccordée au réseau public d'eau potable, d'assainissement et au réseau électrique.

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements doivent être réalisés en souterrain si le réseau est déjà en souterrain.

La possibilité de raccordement en souterrain sur la parcelle privée de chaque nouveau logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis de lotir.....).

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

En bordure de la voie ferrée, toute construction doit être édifée au-delà d'une distance de 5 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

6.1. En espaces agglomérés

Le nu des façades de toute construction doit être implanté à une distance minimale de 5 m en retrait par rapport à l'alignement des différentes voies publiques ou privées.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une autre construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sans aggraver la situation existante.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- lorsque les constructions concernées sont des extensions ou des annexes.
- lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

6.2. En dehors de ces espaces

Le nu des façades des constructions doit être édifée avec un retrait minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la R.D. 2
- 5 m de l'alignement des autres voies

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives, égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6,00 m.

Une implantation différente est possible lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, à l'exception des bâtiments destinés aux sports et aux loisirs dont la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation.....) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature de plantations, modification éventuelle du nivellement.....).

Les constructions et installations doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés.

De façon générale, qu'il s'agisse de bâtiments ou de clôtures, l'utilisation de l'amiante ou de la tôle ondulée est interdite.

Clôtures :

Les clôtures éventuelles sont constituées par des éléments végétaux locaux ou d'un grillage à larges mailles doublé ou non d'une haie vive, la hauteur maximale ne pouvant excéder 2 mètres.

Les clôtures ou annexes bordant l'espace public doivent intégrer les coffrets EDF/GDF.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La surface à prendre en compte pour le stationnement de 25 m² y compris les accès.

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes :

- les espaces libres de toute construction doivent être plantés
- il sera fait choix d'essences régionales : chênes, châtaigniers, bouleaux, peupliers, pins maritimes, tilleuls, marronniers, mimosas, saules, tamaris, magnolia.....

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

On distingue 3 zones:

- La zone **AU1p** d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat,
- La zone **AU2** d'urbanisation à moyen terme à vocation principale d'habitat et le sous-secteur AU2p dont la vocation est identique et qui est situé dans un site à protéger (covisibilité avec l'abbatiale). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme,
- La zone **AUe** d'urbanisation à moyen terme à vocation d'activités économiques.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1p

Caractère de la zone AU1p

La zone AU1p couvre le secteur du Clos du bourg à l'Est du centre bourg, entre la RD 2 et la rue de La Polhaie ; elle est destinée à une urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération groupée, en une ou plusieurs phases, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone. Elle se situe en totalité dans le périmètre de 500 m des bâtiments classés ou inscrits.

RAPPEL

L'édification des clôtures en limite d'espace public est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE AU1p 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:-

- les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- les opérations groupées à vocation d'activité,
- l'aménagement de terrains de campings ou le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts,
- les carrières.
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, sauf autorisation délivrée pour une présence temporaire.

ARTICLE AU1p 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- les aménagements, la réfection et l'extension des constructions existantes (annexes accolées ou non), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.
- les affouillements et exhaussements du sol peuvent être autorisés s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées.
- la reconstruction d'un bâtiment à l'identique dans les conditions énoncées aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AU1p 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès

Toute autorisation peut-être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doit permettre une largeur minimale de chaussée de 5 mètres. Toutefois, les parties de voies desservant moins de trois lots ou en sens unique peuvent avoir une largeur minimale de chaussée inférieure à 5 m sans être cependant inférieure à 3 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU1p 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, d'eau potable et au réseau électrique.

Eaux usées domestiques :

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Pour les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

La possibilité de raccordement souterrain de chaque nouveau logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis de lotir.....).

ARTICLE AU1p 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU1p 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En bordure de la voie ferrée, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 5 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum du dit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsque le projet de construction concerne une annexe.
- lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1p 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit en respectant une ou deux marges latérales au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
- lorsque le projet concerne une isolation par l'extérieur,
- lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1p 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU1p 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU1p 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse), le comble ou l'attique pouvant être aménagé sur 1 niveau, soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE AU1p 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

L'aspect des annexes et dépendances de construction à usage de logement doit être identique à la construction principale. Les constructions bois sont également autorisées.

Les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés.

De façon générale, qu'il s'agisse de bâtiments ou de clôtures, l'utilisation de l'amiante ou de la tôle ondulée est interdite.

11.1 - Matériaux de façades

Les matériaux de construction destinés à être recouverts d'un enduit, ne doivent pas être laissés apparents.

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques. Ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment.

11.2 - Ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture traditionnelle, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

11.3 - Toitures

Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures des vérandas ne sont pas réglementées.

S'il ne s'agit pas de toitures-terrasses végétalisées, les toitures des constructions à destination d'habitation doivent être en ardoises naturelles et comporter deux pans, de pente comprise entre 40° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle, elles s'adossent ; des éléments de toiture, de pente inférieure, ainsi que des toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Pour les bâtiments d'activités et les annexes, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

11.4 - Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Sont interdites les clôtures en plaque pleine de béton moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou de bois.

La hauteur des clôtures sera limitée en alignement et sur la profondeur de la marge de recul à 1,30 m et à 1,80 m en limites séparatives.

ARTICLE AU1p 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE AU1p 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité.

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés.

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées.

ARTICLE AU1p 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

Caractère de la zone AU2

La zone AU2 couvre des zones de la commune qui pourront faire l'objet à moyen ou long terme d'une urbanisation à vocation d'habitation.

Ces terrains sont actuellement peu ou non équipés et non accessibles pour la plupart. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone AU2 comprend un sous-secteur **AU2p**, correspondant à des terrains dans un environnement boisé en covisibilité avec l'abbatiale et la Communauté des Sœurs de Saint-Gildas des Bois.

RAPPEL

L'édification des clôtures en limite d'espace public est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE AU2- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2- 2

ARTICLE AU2- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE AU2- 3 à AU2- 5

Sans objet.

ARTICLE AU2- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades des constructions doit être édifié avec un retrait minimum de :

- 25 par rapport à l'axe des RD
- 5 m de l'alignement des autres voies

Une implantation différente est possible lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU2- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit en respectant une ou deux marges latérales au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente est possible lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU2- 8 à AU2- 14

Sans objet.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

Caractère de la zone AUe

La zone AUe est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux. Peu ou pas équipé, son aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

RAPPEL

L'édification des clôtures en limite d'espace public est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUe- 2

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE AUe 3 à AUe 5

Sans objet.

ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades des constructions doit être édifié avec un retrait minimum de :

- 25 par rapport à l'axe des RD
- 5 m de l'alignement des autres voies

Une implantation différente est possible lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit en respectant une ou deux marges latérales au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente est possible lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUe 8 à AUe 14

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A ou zone agricole comprend les secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone A, correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Cette zone se caractérise par des terrains cultivés ou non et des exploitations agricoles.

Cette zone ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt général.

Un sous-secteur Ap couvre les terrains agricoles de la Communauté des Sœurs de Saint-Gildas des Bois et la partie Ouest de la zone agricole au-delà des murs de la Communauté, en covisibilité avec l'abbatiale.

RAPPEL

L'édification des clôtures en limite d'espace public est soumise à déclaration préalable.

L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas dans cette zone.

Tout projet situé en périmètre de protection du captage de Trigodet devra se conformer aux dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011.

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme.
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, sauf autorisation délivrée pour une présence temporaire.
- la reconstruction d'un bâtiment à l'identique dans les conditions énoncées aux dispositions générales du présent règlement.

De plus, tout projet ne respectant pas les dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011, relatifs à la protection du captage de Trigodet, sera interdit.

De plus, en dehors du sous-secteur Ap :

- Les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt général, de même que les changements de destination dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'activité agricole.

Dans le sous-secteur Ap :

- Toute construction est interdite.

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Sont admises sous conditions les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole, ou à la réalisation d'équipements d'infrastructures,
- les constructions sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole pour une présence permanente et d'être réalisés à moins de 100 m des bâtiments de l'exploitation,
- la rénovation et l'extension des logements de fonction existants,
- Les bâtiments d'élevage et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole, et d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone U, AU1, AU2 et Nh,
- les constructions d'annexes, dépendances sous réserve d'être liées à une exploitation agricole les constructions à usage de bureaux et commerces nécessaires aux activités de l'exploitation,
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'y accueillir un nouveau logement de fonction ou en vue d'autoriser l'accueil d'activités de diversification accessoires à l'exploitation agricole, principale, (gîte rural, chambre d'hôtes, accueil pédagogique, etc.) à condition :
 - que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
 - qu'en cas d'affectation à une activité de loisirs ou de tourisme, elle soit liée et dans le prolongement d'une exploitation agricole déjà existante,
 - que l'assainissement soit réalisable
- Les activités de gîte rural, chambre d'hôte et accueil à la ferme, accessoires à l'activité agricole, sous réserve d'être réalisées dans des bâtiments existants.
- toute création de logement de fonction, de gîte et/ou chambre d'hôtes accessoires de l'activité agricole, dans les conditions énoncées aux deux alinéas ci-après, devra respecter une distance d'au moins 100 mètres par rapport aux bâtiments et installations d'élevage d'une autre exploitation que celle à laquelle ces nouvelles constructions seraient liées.
- la reconstruction d'un bâtiment à l'identique dans les conditions énoncées aux dispositions générales du présent règlement.

De plus, pour un bâtiment identifié au titre du L.123-1-5-7 :

- L'aménagement, le changement de destination de ces bâtiments et l'extension mesurée sous réserve des conditions suivantes :
 - L'architecture d'origine, les modénatures doivent être respectées
 - Les démolitions sous réserve d'obtenir le permis de démolir

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Est interdit pour les nouvelles constructions tout accès direct sur la R.D 773

3.2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale conseillée de chaussée : 5 m

Toutefois, les parties de voies desservant moins de trois lots ou en sens unique peuvent avoir une largeur minimale de chaussée inférieure à 5 m sans être cependant inférieure à 3 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à servir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011, relatifs à la protection du captage de Trigodet, doivent être respectées, nonobstant les règles qui suivent.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.

L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite

Eaux usées domestiques

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

Toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome et, le cas échéant, lorsqu'il existe, au réseau public d'assainissement, et ce, en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux résiduaires industrielles

Le rejet d'effluents non domestiques agricoles dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain, si le réseau est déjà en souterrain.

La possibilité de raccordement en souterrain sur la parcelle privée de chaque nouveau logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis de lotir.....).

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'existe pas de règle particulière relative aux caractéristiques des terrains. Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, la surface de terrain devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En bordure de la voie ferrée, toute construction doit être édifée au-delà d'une distance de 5 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 75 m par rapport à l'axe de la R.D. 773,
- 25 m par rapport à l'axe des autres R.D.
- 5 m de l'alignement des autres voies
- 15 m des berges des cours d'eau

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie (tels que les postes de transformation EDF.....)
- lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation

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

Les constructions doivent être édifées en respectant une ou deux marges latérales d'au moins 3 m.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse), le comble ou l'attique pouvant être aménagé sur 1 niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'est pas limitée.

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

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés.

11.1 - Matériaux de façades

Les matériaux de construction tels que briques creuses ou agglomérés destinés à être recouverts d'un enduit, ne doivent pas être laissés apparents.

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Dans le cas de façade en pierre apparente, les joints de pierre doivent être réalisés à fleur de pierre.

Les bâtiments d'exploitation pourront être bardés en bois ou en acier laqué de teinte sombre.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature et le fibrociment.

11.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être traitées d'une manière harmonieuse du point de vue du traitement des encadrements, des couleurs de menuiserie.

11.3 - Toitures

Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures des vérandas ne sont pas réglementées.

S'il ne s'agit pas de toitures-terrasses végétalisées, les toitures des constructions à destination d'habitation doivent être en ardoises naturelles et comporter deux pans, de pente comprise entre 40° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle, elles s'adosent ; des éléments de toiture, de pente inférieure, ainsi que des toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

11.4 - Clôtures

La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder :

- 1,30 m tant à l'alignement que sur la marge de recul de 5 m par rapport à l'alignement,
- 1,80 m sur les limites séparatives.

Pour les terrains accueillant les habitations, les clôtures éventuelles doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

Pour le sous-secteur Ap : les murs de qualité existants doivent être conservés, sauf pour une modification de l'emprise publique (voirie.....).

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances, et notamment le long des voies destinées à la circulation générale et au contact avec les zones A et U.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones N ou zones naturelles et forestières comprennent les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La constructibilité est limitée.

Les zones naturelles et forestières comprennent :

- la zone N
- la zone Nh

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N comprend les zones de marais de la commune, les zones boisées à préserver, ainsi que les zones inondables aux abords des ruisseaux en eau.

RAPPEL

L'édification des clôtures en limite d'espace public est soumise à déclaration préalable.

L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas dans cette zone.

Tout projet situé en périmètre de protection du captage de Trigodet devra se conformer aux dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations de tout type, sauf celles explicitement autorisées à l'article N 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, sauf autorisation délivrée pour une présence temporaire.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- la reconstruction d'un bâtiment à l'identique dans les conditions énoncées aux dispositions générales du présent règlement.

De plus, tout projet ne respectant pas les dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011, relatifs à la protection du captage de Trigodet, sera interdit.

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Sont admises sous conditions les utilisations et occupations du sol suivantes :

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....),
- les équipements techniques liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre la protection de la zone,
- les équipements techniques liés à l'activité agricole (station pompage) à condition de faire l'objet d'une intégration dans le paysage (plantation...),
- les affouillements et exhaussements directement liés à l'exploitation agricole,

- les installations et constructions nécessaires à l'exploitation de la station d'épuration.
- la reconstruction d'un bâtiment à l'identique dans les conditions énoncées aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Est interdit pour les nouvelles constructions tout accès direct sur la R.D 773

3.2 - Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011, relatifs à la protection du captage de Trigodet, doivent être respectées, nonobstant les règles qui suivent.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.

L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite

Eaux usées domestiques

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

Toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome et, le cas échéant, lorsqu'il existe, au réseau public d'assainissement, et ce, en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

En bordure de la voie ferrée, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 5 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 75 m par rapport à l'axe de la R.D. 773,
- 25 m par rapport à l'axe des autres R.D.
- 5 m de l'alignement des autres voies
- 15 m des berges des cours d'eau

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie (tels que les postes de transformation EDF.....).
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant une ou deux marges latérales d'au moins 3 m.

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

Une distance minimum de 5,00 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des éventuelles extensions ne doit pas excéder celle des constructions principales dont elles dépendent.

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

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

De façon générale, qu'il s'agisse de bâtiments ou de clôtures, l'utilisation de l'amiante ou de la tôle ondulée est interdite.

11.1 - Matériaux de façades

Les matériaux de construction tels que briques creuses ou agglomérés destinés à être recouverts d'un enduit, ne doivent pas être laissés apparents.

Dans le cas de façade en pierre apparente, les joints de pierre doivent être réalisés à fleur de pierre.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature et le fibrociment.

11.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être traitées d'une manière harmonieuse du point de vue du traitement des encadrements, des couleurs de menuiserie.

11.3 - Toitures

Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures des éventuelles extensions doivent respecter la pente de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

11.4 - Clôtures

La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder :

- 1,30 m tant à l'alignement que sur la marge de recul de 5 m par rapport à l'alignement,
- 1,80 m sur les limites séparatives.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

Caractère de la zone Nh

La zone Nh correspond à des secteurs d'habitat diffus pouvant admettre l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité,...).

La zone Nh comprend un sous-secteur Nha dans lequel les nouvelles constructions principales sont interdites.

RAPPEL

L'édification des clôtures en limite d'espace public est soumise à déclaration préalable.

L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas dans cette zone.

Tout projet situé en périmètre de protection du captage de Trigodet devra se conformer aux dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- les constructions nouvelles à destination d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article Nh2,
- le stationnement de caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts de matériaux (démolition, ferrailles, déchets, véhicules désaffectés...),
- les bâtiments industriels,
- les carrières.
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, sauf autorisation délivrée pour une présence temporaire.

De plus, tout projet ne respectant pas les dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011, relatifs à la protection du captage de Trigodet, sera interdit.

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Sont admises, dans l'ensemble de la zone, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- la réfection et l'extension de l'habitat existant sans dépasser une surface de plancher totale de 200m².
- la construction d'annexes, dépendances et piscines sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager.
- le changement de destination de bâtiment représentatif du patrimoine local au bénéfice de l'habitat sous réserve :
 - qu'il s'agisse de bâtiment d'intérêt patrimonial en pierre ou tuffeau et que son emprise au sol soit supérieure à 60 m²
 - de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),
 - de respecter un recul par rapport aux bâtiments agricoles d'élevage d'au moins 100 m,
 - que les travaux engagés visent à garantir le respect et la mise en valeur du patrimoine architectural du bâtiment
 - que l'assainissement soit réalisable

Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

- les extensions sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et sous réserve de s'harmoniser avec le bâti d'origine
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- la reconstruction d'un bâtiment à l'identique dans les conditions énoncées aux dispositions générales du présent règlement.

Bâtiment identifié au titre du L.123-1-5-7 :

- L'aménagement, le changement de destination de ces bâtiments et l'extension mesurée sous réserve des conditions suivantes :
 - L'architecture d'origine, les modénatures doivent être respectées
 - Les extensions sont autorisées dans la limite de 30 m² de l'emprise au sol existante et sous réserve d'une bonne intégration architecturale
 - Les démolitions sous réserve d'obtenir le permis de démolir

De plus, sont admises en dehors du sous-secteur Nha :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes, à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m² et qu'elles se situent à un minimum de 100 m de tout bâtiment et installation agricole en activité.

ARTICLE Nh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

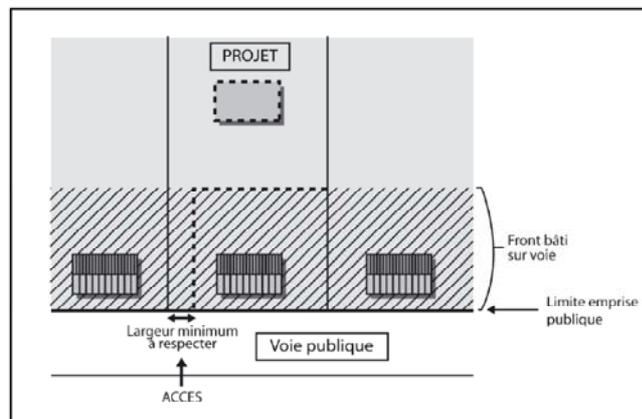
appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Est interdit pour les nouvelles constructions tout accès direct à la R.D. 773

Les accès aux parcelles situées en second rideau par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 8 m comme indiqué dans le schéma suivant.

Définition du second rideau : parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.



ARTICLE N°4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011, relatifs à la protection du captage de Trigodet, doivent être respectées, nonobstant les règles qui suivent.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.

L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite

Eaux usées domestiques

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

Toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome et, le cas échéant, lorsqu'il existe, au réseau public d'assainissement, et ce, en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain, si le réseau est déjà en souterrain.

La possibilité de raccordement en souterrain sur la parcelle privée de chaque nouveau logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis de lotir.....).

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En bordure de la voie ferrée, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 5 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes

- 75 m par rapport à l'axe de la R.D. 773,
- 25 m par rapport à l'axe des autres R.D.
- 5 m de l'alignement des autres voies
- 15 m des berges des cours d'eau

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsqu'un alignement existe,
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie (tels que les postes de transformation EDF.....).
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation

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

Dans les villages où des alignements du bâti existent, les constructions projetées doivent être implantées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu).

Dans le cas d'une marge latérale, celle-ci doit être au minimum de 3 m.

Dans les autres cas, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- soit en respectant une ou deux marges latérales d'au moins 3 m.

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

Sans objet.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse), le comble ou l'attique pouvant être aménagé sur 1 niveau, soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

De façon générale, qu'il s'agisse de bâtiments ou de clôtures, l'utilisation de l'amiante ou de la tôle ondulée est interdite.

11.1 - Matériaux de façades

Les matériaux de construction tels que briques creuses ou agglomérés destinés à être recouverts d'un enduit, ne doivent pas être laissés apparents.

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Dans le cas de façade en pierre apparente, les joints de pierre doivent être réalisés à fleur de pierre.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature et le fibrociment.

11.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être harmonisées du point de vue du traitement des encadrements, des couleurs de menuiserie.

11.3 - Toitures

Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures des vérandas ne sont pas réglementées.

S'il ne s'agit pas de toitures-terrasses végétalisées, les toitures des constructions à destination d'habitation doivent être en ardoises naturelles et comporter deux pans, de pente comprise entre 40° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle, elles s'adossent ; des éléments de toiture, de pente inférieure, ainsi que des toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Pour les annexes de moins de 20 m², l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

11.4 - Clôtures

La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder :

- 1,30 m tant à l'alignement que sur la marge de recul de 5 m par rapport à l'alignement,
- 1,80 m sur les limites séparatives.

Pour les terrains accueillant les habitations, les clôtures éventuelles doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

Pour les terrains accueillant les habitations, les clôtures éventuelles doivent être constituées:

- d'un mur bahut en pierre ou enduit de 0,80 m maximum surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie
- ou d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales.

ARTICLE N° 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE N° 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.