

SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Règlement applicable au secteur UC

CHAPITRE II : Règlement applicable au secteur UD

CHAPITRE III : Règlement applicable au secteur UY

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement applicable aux secteurs AUc

CHAPITRE II : Règlement applicable au secteur Auy

CHAPITRE III : Règlement applicable au secteur AUyt

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

INTRODUCTION

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

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

L'organisation du règlement de chaque zone présente quatorze articles :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations de réaliser des aires de stationnement
- Article 13 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs
Plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

COMMUNE DE LE MOUSTOIR

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLAN LOCAL D'URBANISME s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LE MOUSTOIR.

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

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
 - * Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - * Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable (Articles L. 130-1, L. 142-11, R. 130-1, R. 421-3-1 du Code de l'urbanisme).
 - * Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L. 315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).
 - * Les constructions sont soumises au permis de construire (Article L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - * Les lotissements (Articles L.442-1 à L.442-14, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme).
 - * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - * Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois est soumis à déclaration préalable.
 - * Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme).
 - * Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).

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

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *" toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre, CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 99.84.59.00)".*
- L'article 1 du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »*
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *"quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".*

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

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ces zones incluent le cas échéant :

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

1) Les zones urbaines dites "zones U"

Elles correspondent aux secteurs correspondent :

- à l'agglomération du bourg et hameaux dispersés
- aux hameaux de caractère à préserver
- aux équipements artisanaux, commerciaux et industriels

UC
UD
UY

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

2) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, soit au fur et à mesure de la **réalisation des équipements internes à la zone**.

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Ces zones comportent des secteurs :

- à vocation de zone UC future
- à vocation de zone UY future
- à vocation future de transport et logistique

AUc
AUy
AUyt

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

3) Les zones agricoles dites "zones A"

Ce sont les zones de richesses naturelles (agricoles). Elles sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : **A**

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

4) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Elles correspondent aux :

- | | |
|--|-----------|
| - zones naturelles et forestières | N |
| - l'habitat au sein de l'espace rural | NH |
| - sites à dominante naturelle pouvant recevoir des aménagements légers | NA |
| - sites archéologiques de type 2 | NN |
| - site destiné à la station de traitement des eaux usées | NE |

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

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un PLAN LOCAL D'URBANISME ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 - DEFINITIONS

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

Annexe : construction accolée à la construction principale.

Article 6 - ZONES HUMIDES

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

COMMUNE DE LE MOUSTOIR

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UC** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les sites dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé lié à l'agglomération du bourg de LE MOUSTOIR et au village de la Croix neuve.

Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

1. La création d'installations agricoles.
2. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé de caravanes.
4. Les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
5. L'ouverture de toute mine ou carrière.
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
7. Les discothèques.
8. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, casses d'automobiles.
9. Les garages collectifs de caravanes.
10. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7°alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation.

Article UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones UC :**

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, d'équipement collectif, de bureaux et services, de parc de stationnement de véhicules sous réserve d'une intégration satisfaisante.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions existantes sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.
4. L'hivernage de caravanes, de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur électrique...).

Article UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

2. *« En application de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, les accès sur routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle est projeté l'accès. »

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

Article UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

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

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

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

A défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat.

2. Assainissement des eaux usées

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

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

En tout état de cause, une étude de sol, encadrée par le service public d'assainissement non collectif sera exigée avant délivrance de tout permis de construire sur les terrains n'ayant pas fait l'objet de sondages complémentaires.

3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

Article UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

2. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales :

- 35 mètres pour la R.D n°2164
- 15 mètres pour les R.D n°49 et 83.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci".

Article UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, ces distances peuvent être supprimées pour permettre :

2. La construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume.
3. L'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement.
4. L'extension limitée de bâtiments déjà édifiés en limite séparative.

5. L'édification de bâtiments annexes de faible importance accolés à l'habitation principale et dont la hauteur à la sablière n'excède pas 2,50 mètres.

Article UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

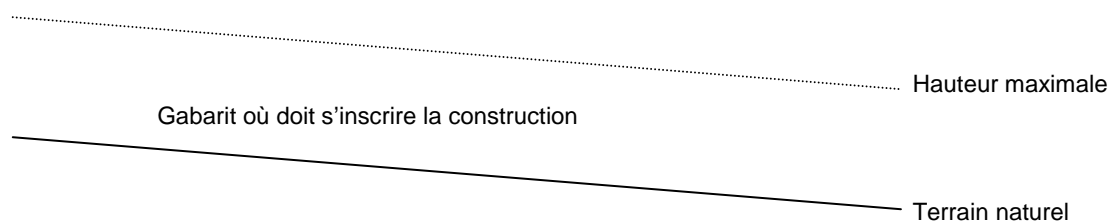
Sans objet.

Article UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouille ou de remblais, ne doit pas excéder :

<i>secteur</i>	<i>égout</i>	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures	Toiture traditionnelle - (pente > 40° - 2 pentes)
Usage d'habitation	5,00 m	6,50 m	9,00 m
équipements publics et activités commerciales		8,50 m	12,00 m

En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale désignée ci-dessus ne pourra être dépassée.



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

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

Article UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Clôtures :

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

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

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

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

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

en limites séparatives :

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

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

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

5. Les annexes et dépendances réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

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

Article UC12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement, pour les constructions individuelles plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de Surface Hors Nette (S.H.O.N) globale pour les immeubles collectifs,
- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage ;
- pour les commerces : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente ;
- pour les professions libérales : une place par 10 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) affectée à l'usage professionnel ;
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.

Article UC13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
2. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Article UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UD** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle a vocation à recevoir une urbanisation complémentaire d'habitation respectant les caractéristiques du contexte bâti existant.

Elle couvre les hameaux ruraux (Leinhon, Kerléon et Sibinel), dont le caractère et l'aspect méritent d'être sauvegardés.

Article UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UD2 et notamment :

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes.
5. La création de campings, parc résidentiel de loisirs.
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.

Article UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

A - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, d'équipement collectif, de bureaux et services, de parc de stationnement de véhicules sous réserve d'une intégration satisfaisante.
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation et de garages individuels.
3. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.
4. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, ...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article UD3 - ACCES ET VOIRIE

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

2. *« En application de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, les accès sur routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle est projeté l'accès. »

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

Article UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

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

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

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

A défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat.

2. Assainissement des eaux usées

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

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

En tout état de cause, une étude de sol, encadrée par le service public d'assainissement non collectif sera exigée avant délivrance de tout permis de construire sur les terrains n'ayant pas fait l'objet de sondages complémentaires.

3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

Article UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat caractéristique des hameaux.

2. Les constructions principales doivent être implantées entre 0 et 10 mètres de la limite de l'emprise ou de l'alignement futur des voies ou places, publiques ou privées.

3. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales :

- 35 mètres pour la R.D n°2164
- 15 mètres pour les R.D n°49 et 83.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci".

Article UD7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, ces distances peuvent être supprimées pour permettre :

2. La construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
3. L'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement,
4. L'extension limitée de bâtiments déjà édifiés en limite séparative,
5. L'édification de bâtiments annexes de faible importance accolés à l'habitation principale et dont la hauteur à la sablière n'excède pas 2,50 mètres.

Article UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UD9 - EMPRISE AU SOL

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

- terrain de moins de 300 m² : néant
- terrain de 300 m² et plus : 50 %.

Article UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

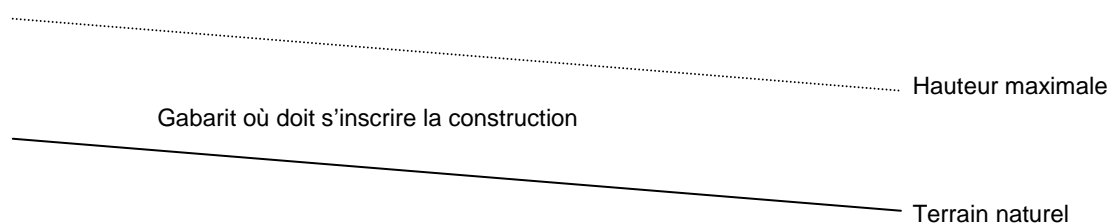
secteur	sablière*	Toiture deux pentes (45°)**	Annexes
UD	4,50 m	8,50 m	5,50 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

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

En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale désignée ci-dessus ne pourra être dépassée.



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

Article UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités :

Toutes les constructions ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentant un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront étudiés notamment pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

2. Volumétries :

Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison comprise entre 40 et 50°. L'architecture du bâtiment devra traduire clairement le faîtage (pas de pente unique de toiture). La largeur maximum des pignons ne devra pas excéder 8 mètres.

Une hiérarchie affirmée des volumes entre eux devra être recherchée en distinguant les volumes principaux et secondaires.

3. Façades :

Les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'objectif est d'harmoniser la tonalité des nouvelles constructions avec celles des constructions traditionnelles existantes et d'éviter un impact visuel violent.

4. Clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien des haies naturelles lorsqu'elles existent, même si elles n'ont pas été répertoriées au document graphique.

Les clôtures sur voie seront établies de la façon suivante.

*A - Matériaux et aspect :**a) Les clôtures devront être constituées par :*

- des talus naturels ou artificiels plantés,
- des muretins de pierres sèches,
- des écrans végétaux constitués d'essences locales,
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation. Les plantations de conifères seront impérativement proscrites ainsi que tous les végétaux trop horticoles.

b) Feront l'objet le plus souvent d'interdiction :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les éléments en béton préfabriqué,
- les grilles ou grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, ...).

B - Hauteur :

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

- 1 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres,
- 1,60 mètre pour les haies vives constituées d'essences locales,
- 1,20 mètre pour un grillage doublé d'une haie.

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

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

5. Les annexes importantes devront être conçues dans les mêmes matériaux, ou dans les matériaux s'harmonisant avec la construction principale.

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

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

7. Les toitures terrasses seront proscrites. Les nouvelles constructions devront respecter les caractéristiques principales de la volumétrie de l'architecture traditionnelle bretonne. Toute architecture d'expression régionale autre que celle de l'architecture bretonne est interdite.

Article UD12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Article UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement devra être exigée.

L'aménagement des parcelles privées répondra aux prescriptions indiquées à l'article UD 11- 4.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

Article UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone **UY** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Article UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UY2 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UY2.
2. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
3. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
4. Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée sur les propriétés non bâties.
5. L'ouverture de carrières.
6. Toute occupation non compatible avec la vocation du secteur est susceptible d'en compromettre l'urbanisation.

Article UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

A - Sont admis en zone UY dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet:

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
4. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone.
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrés au volume des bâtiments à usage d'activités.
6. Les ouvrages techniques publics.

B - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

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

ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou

ensemble d'immeubles envisagés et notamment permettre la circulation et l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie.

2. « En application de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, les accès sur routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle est projeté l'accès. »

Article UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

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

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

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

A défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat.

2. Assainissement des eaux usées

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

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

3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

1. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales :

- 35 mètres pour la R.D n°2164
- 15 mètres pour les R.D n°49 et 83.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci".

2. En bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, ou places publiques ou privées.

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces distances peuvent être supprimées pour permettre :

1. La construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume.
2. L'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement.
3. L'extension limitée de bâtiments déjà édifiés en limite séparative.
4. L'édification de bâtiments annexes de faible importance accolés à l'habitation principale et dont la hauteur à la sablière n'excède pas 2,50 mètres.
5. L'édification de bâtiments annexes de faible importance isolés de l'habitation principale dont la hauteur au faitage n'excède pas 3,50 mètres.

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

Article UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

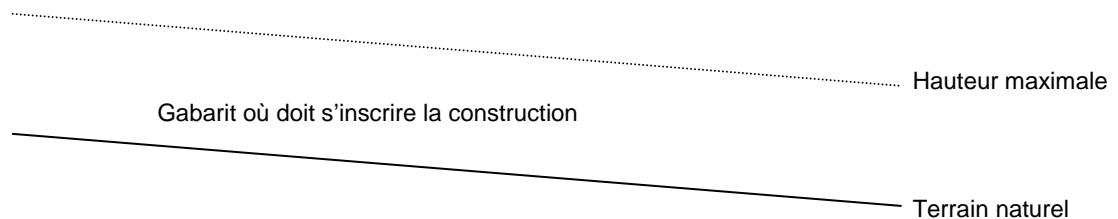
Article UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur la parcelle est fixée à 60%.

Article UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée à 13 mètres.

En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale désignée ci-dessus ne pourra être dépassée.



2. Des dispositions différentes pourront être autorisées, conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone. Dans ce cas, l'affouillement volontaire du projet pourra être imposé de manière à réduire l'impact paysager des constructions.

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

Article UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Façades :

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

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

2. Couleurs :

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

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

Les façades seront de teinte claire, moyenne ou pastel.

3. Toitures :

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

4. Publicité :

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

5. Clôtures :

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

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

Les limites de parcelles doivent être végétalisées.

En alignement sur tout espace public, les limites doivent être plantées de végétations arbustives d'essences locales de 1,50 à 1,80 mètre de hauteur maximum (chênes pédonculés, châtaigniers, hêtres, frênes, érables, houx, prunelliers, sureaux, saules, ...).

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

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

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

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

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

Article UY 12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- pour les bureaux, services, commerces : une place de stationnement pour 25 m² de SHOB affectée à cet usage ;
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.

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

Article UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

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

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

Article UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

COMMUNE DE LE MOUSTOIR

REGLEMENT

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

(zones de type AU)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AUc

CARACTERE DU SECTEUR AUc

A - Généralités (Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

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

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

B - Composition de la zone 1AUc

La zone 1AU se compose du secteur 1AUc correspond au développement de la zone UC.

C - Composition de la zone 2AUc

La zone 2AU se compose du secteur 2AUc correspond au développement de la zone UC.

Article AUc1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En secteur 1AUc, Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UC.

B - Est interdit en zone 2AUc :

En dehors de ce qui est autorisé à l'article AUc2-C, tout autre aménagement ou construction.

Article AUc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Il est rappelé que :

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

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

3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

B - Dispositions applicables à la zone 1AUc

1. Dispositions générales :

Les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones sont décrites dans les orientations d'aménagement du P.A.D.D.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus au règlement (article AUc3).

2. Admission en zone 1AUc :

Sont admises en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et s'ils correspondent à une gestion économe de l'espace (cf. article L 121.10 du Code de l'Urbanisme) : Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés respectivement dans les secteurs UC.

C - Dispositions applicables à la zone 2AUc

Sont admises en zone 2AU :

1. la construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif,
2. la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
3. les restaurations et les extensions (n'excédant pas 30 m² d'emprise sol) des constructions existantes.

Article AUc3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Les dispositions prévues pour les secteurs UC sont applicables aux secteurs..... 1AUc

Il sera recherché un aménagement conforme à la définition du secteur telle qu'affiché dans les orientations d'aménagement et les documents graphiques. Néanmoins, des adaptations pourront être réalisées lors de la conception du projet définitif.

Secteur 1AUc de Sibinel (0,96 ha)

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de voies internes à réaliser par l'aménageur et qui pourront se raccorder à la voie communale n°3 de Kerbihan ainsi qu'à la voie actuelle desservant le lotissement de Sibinel. Ces voies seront prolonger pour d'assurer une desserte cohérente de la zone 2AUc localisé en arrière.

Afin de garantir un aménagement harmonieux du site, un découpage minimum de 8 lots a été défini.

Secteur 1AUc de Lostancoat (3,59 ha)

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions s'établiront à partir de la voie communale n°1 à l'Est et au débouché de l'impasse du Bois à l'Ouest. Une voirie traversante d'orientation Est-Ouest permettra de distribuer les futures constructions. Afin de favoriser les cheminements doux entre les différents pôles de l'agglomération, une liaison piétonne se déploiera en portion Est du site en lien avec la vallée du Lostancoat.

Un découpage en 20 lots minimum devra être établi afin de s'inscrire dans un environnement urbain aéré.

Secteur 1AUc de Kerantré (1,69 ha)

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur et qui se raccordera à la voie communale n°2 dite de MAEL CARHAIX. Dans une logique de renforcement de cette entrée d'agglomération, les accès privatifs déboucheront également sur la voie communale n°2.

La distribution interne de la zone devra permettre à terme de désenclaver la parcelle n°87 implantée en arrière.

Un découpage en 14 lots minimum est préconisé pour respecter le tissu urbain environnant.

Secteur 1AUc de Kerimarch (0,64 ha)

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur et qui se raccordera à la voie communale n°2 dite de MAEL CARHAIX.

Dans une logique de l'affirmation de cette entrée d'agglomération, des accès privatifs se connecteront également à la voie communale n°2.

Afin de favoriser le désenclavement futur du site de Kerimarch (parcelle n°633 et 634), une possibilité de desserte devra être garantie.

Afin de privilégier une gestion économe de l'espace, un nombre minimum de 4 lots a été défini.

Secteur 1AUc de la Croix Neuve (0,66 ha)

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur et qui s'appuiera sur la voie communale n°1 de la Croix Neuve. Cette voirie desservira un minimum de 4 lots.

Articles AUc4 à AUc14 :

Les dispositions prévues pour les secteurs UC :

- sont applicables aux secteurs 1AUc
- sont applicables aux secteurs 2AUc

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR AUy

CARACTERE DU SECTEUR AUy

A - Généralités (Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

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

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AUy est hiérarchisée comme suit :

- le secteur 1AUy : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- le secteur 2AUy : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

B - Composition du secteur 1AUy

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

- Le secteur 1AUy correspond au développement du secteur Uy.

C - Composition de la zone 2AUy

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

- Le secteur 2AUy correspond au développement du secteur Uy.

Article AUy1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En secteur 1AUy, Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UY.

B - Est interdit en zone 2AUy :

En dehors de ce qui est autorisé à l'article AUy2-B, tout autre aménagement ou construction.

Article AUy2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Dispositions générales :

Les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

B - Admissions en secteur AUy :

Seront admis en zone AUy sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile,
- qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.110 et L.121.10 du Code de l'Urbanisme),
- qu'ils participent d'un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer... (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone).

C - Admissions en secteur 2AUy :

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif.
2. La reconstruction après sinistre des constructions existantes.
3. Les restaurations et les extensions des constructions existantes.

Article AUy3- ACCES ET VOIRIE

1. « En application de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, les accès sur routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle est projeté l'accès. »

2. Dans l'ensemble des zones AUy, l'ambiance urbaine devra suivre les principes d'aménagement et d'équipement proposé à titre indicatif sur les documents graphiques et dans les orientations d'aménagement du P.A.D.D.

Secteur 1AUy de Kerbiquet : 1,62 ha

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur.

L'accès à la zone s'effectuera à partir de la voirie existante desservant l'actuelle zone artisanale de Kerbiquet.

Aucun accès direct sur la RD 264 ne sera autorisé.

Article AUy4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

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

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

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

A défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat.

2. Assainissement des eaux usées

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

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

3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

ARTICLE AUy5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales :

- 35 mètres pour la R.D n°2164
- 15 mètres pour les R.D n°49 et 83.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci".

2. En bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, ou places publiques ou privées.

Article AUy 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces distances peuvent être supprimées pour permettre :

1. La construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
2. L'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement,
3. L'extension limitée de bâtiments déjà édifiés en limite séparative,
4. L'édification de bâtiments annexes de faible importance accolés à l'habitation principale et dont la hauteur à la sablière n'excède pas 2,50 mètres.
5. L'édification de bâtiments annexes de faible importance isolés de l'habitation principale dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres.

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

Article AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article AUy 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur la parcelle est fixée à 60%.

Article AUy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée à 13 mètres.
2. Des dispositions différentes pourront être autorisées, conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone. Dans ce cas, l'affouillement volontaire du projet pourra être imposé de manière à réduire l'impact paysager des constructions.
3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

Article AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Façades :

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

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

2. Couleurs :

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

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

Les façades seront de teinte claire, moyenne ou pastel.

3. Toitures :

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

4. Publicité :

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

5. Clôtures :

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

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

En façade de la RD 164 :

Une bande paysagère le long de la RD 164 devra être uniforme d'une parcelle à l'autre. Elle sera composée d'une végétation rase de type pelouse, interrompue par alternance d'arbres tiges et d'arbustes buissonnants.

En limite de l'espace public :

En alignement sur tout espace public, les limites doivent être plantées de végétations arbustives d'essences locales de 1,50 à 1,80 mètre de hauteur maximum (chênes pédonculés, châtaignier, hêtre, frêne, érable, houx, prunellier, sureau, saule..).

En limite séparative :

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

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

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

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

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

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

Article AUy 12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. Pour les commerces de moins de 1000 m², le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher hors œuvre à usage commercial (vente et réserves).

Les normes sont les suivantes :

- pour les surfaces de moins de 500 m² : 1 place par 30 m²

- pour les surfaces complémentaires comprises entre 500 et 1000 m² : 1 place par 15 m².

3. Pour les surfaces commerciales supérieures à 1000 m² de surface à usage commercial, (vente et réserves), ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

4. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

5. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m² de surface d'atelier, en prenant la norme la plus adaptée à l'activité.

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

Article AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

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

4. La surface de pleine terre ne pourra être inférieure à 20 % de la surface du terrain.

Article AUy14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR AUyt

CARACTERE DU SECTEUR AUyt

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

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

Le secteur **1AUyt** est destiné à recevoir les constructions et installations liées aux activités de transport (plate forme logistique, bâtiment de conditionnement, stationnement...).

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Article AUyt1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article AUyt2.
2. Les constructions à usage industriel, artisanal autre que celles liées au transport.
2. Les lotissements d'habitat.
3. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
4. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
6. L'ouverture de carrières.

Article AUyt2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Dispositions générales :

Les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

B - Admissions en secteur AUy :

Seront admis en zone AUy sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile,
- qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.110 et L.121.10 du Code de l'Urbanisme),
- qu'ils participent d'un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer... (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone).

C - Sont admis en zone 1AUyt :

1. Les constructions et installations à usage de transport (plate forme logistique, bâtiment de conditionnement, stationnement...).
2. Les lotissements à vocation d'activités de transport.
3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
4. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone.
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.

Article AUyt3- ACCES ET VOIRIE

1. « En application de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, les accès sur routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle est projeté l'accès. »

2. Concernant le site de Leinhon, l'ambiance urbaine devra suivre les principes d'aménagement et d'équipement proposé à titre indicatif sur les documents graphiques et dans les orientations d'aménagement du P.A.D.D.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur.

L'accès à la zone s'effectuera à partir d'un accès unique qui débouchera sur la voie de Saint Eloi.

Le positionnement de cet accès sera étudié de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation automobile.

Article AUyt4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

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

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

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

A défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat.

2. Assainissement des eaux usées

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

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

3. Assainissement des eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent

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

ARTICLE AUyt5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article AUyt6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de la route nationale 164.

En outre, les aménagements, exposition et stationnement ne pourront être réalisés dans cette marge de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 164. En tout état de cause cet espace restera un espace végétalisé.

2. En bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, ou places publiques ou privées.

Article AUyt7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces distances peuvent être supprimées pour permettre :

1. La construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume.
2. L'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement.
3. L'extension limitée de bâtiments déjà édifiés en limite séparative.
4. L'édification de bâtiments annexes de faible importance accolés à l'habitation principale et dont la hauteur à la sablière n'excède pas 2,50 mètres.
5. L'édification de bâtiments annexes de faible importance isolés de l'habitation principale dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres.

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

Article AUyt8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article AUyt9 - EMPRISE AU SOL

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

Article AUyt10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

<i>zone</i>	<i>sablière</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage</i>
1AUyt	9.00 m	10.00 m	13.00 m
annexe	3.00 m	3.50 m	5.50 m

2. Des dispositions différentes pourront être autorisée, conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone. Dans ce cas, l'affouillement volontaire du projet pourra être imposé de manière à réduire l'impact paysager des constructions.

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

Article AUyt11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1. Volumétrie :

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée. Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

2. Façades :

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

- aux voies de desserte intérieures de la zone,
- aux autres voies nationales ou communales extérieures,

3. Couleurs :

Les couleurs devront être sobres et choisies de façon à s'harmoniser avec l'environnement. En façades, les couleurs vives ainsi que les couleurs foncées sont interdites. Le bâtiment ne pourra pas être entièrement teinté de la couleur rappelant la marque ou l'enseigne du bâtiment à édifier. Les façades seront de teinte claire, moyenne ou pastel.

4. Toitures :

Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasses ou de faibles pente dissimulées de préférence par l'acrotère, et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades.

5. Publicité :

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

6. Clôtures :

Les clôtures en plaques béton ou en pierres de synthèse sont interdites.
Les clôtures grillagées sont autorisées. Pour ces clôtures, les coloris vifs sont interdits.

En façade de la RN 164 :

En limite de l'espace public :

En alignement sur tout espace public, les limites doivent être plantées de végétations arbustives d'essences locales de 1.50 à 1.80 m de hauteur maximum (chênes pédonculés, châtaignier, hêtre, frêne, érable, houx, prunellier, sureau, saule..).

En limite séparative :

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

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

8. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée, ...) sont interdits.
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

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

Article AUyt12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. Pour les constructions à usage de transport : soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m² de surface d'atelier, en prenant la norme la plus adaptée à l'activité.

3. Les parkings et zones de stationnement seront entourés par des plantations de haies et d'arbres de petites tailles, d'essences locales variées, à raison de deux arbres par 10 mètres linéaires.

4. Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, voie de service ou stationnement seront obligatoirement engazonnées.

Article AUyt13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

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

4. La surface de pleine terre ne pourra être inférieure à 20 % de la surface du terrain.
5. Le traitement paysager des reculs non aedificandi devra être aménagé de manière relativement simple, en privilégiant le caractère agricole du secteur.

Article AUyt14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

COMMUNE DE LE MOUSTOIR

REGLEMENT

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

(zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE A

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

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

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

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Rappel

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

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

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

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

A - Rappels

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

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

3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

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

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

2. Certaines installations (camping à la ferme, aires naturelles de camping, ...), aménagement et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation et sous réserve de ne pas créer de gêne à un exploitant du même site.

3. La construction à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elle soit implantée en continuité du siège d'exploitation concerné.

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

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

6. La reconstruction à l'identique sur une même propriété, d'un bâtiment détruit après sinistre ou frappés d'alignement ou en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.

7. L'exploitation des carrières, la recherche et l'exploitation minière, ainsi que les installations et annexes qui leur sont directement liées et nécessaires, à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.

8. Les affouillements et exhaussements des sols.

9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement, ...) à condition qu'elles respectent le caractère agricole de la zone.

10. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.

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

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

2. *« En application de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, les accès sur routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.*

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle est projeté l'accès. »

Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

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

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

2. Assainissement des eaux usées

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

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

3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

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

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

2. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales :

- 35 mètres pour la R.D n°2164
- 15 mètres pour les R.D n°49 et 83.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci".

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

Sans objet.

Article A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, ne sont pas réglementées.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

	Toiture traditionnelle (pente >40° - 2 pentes) Fâitage	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
A	8,50 m	6,5 m

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

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

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les clôtures devront, dans la mesure du possible, être réalisées sous formes végétales : haies arbustives, talus plantés, ...
Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.
3. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

Article A12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

Sans objet.

COMMUNE DE LE MOUSTOIR

REGLEMENT

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

(zones de type N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

CARACTERE DES SECTEUR N

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

En dehors de cette zone **N**, d'autres secteurs naturels sont repérés :

- Le secteur **NA**, correspond aux parties de l'agglomération à dominante naturelle où sont autorisés des aménagements légers de loisirs dans le respect du caractère naturel du site,
- Le secteur **NH**, correspondant aux bâtiments non agricoles présents au sein de hameau agricole,
- Le secteur **NN**, qui préserve les sites archéologiques de type 2 recensés sur le territoire communal.
- Le secteur **NE**, destiné à la station de traitement des eaux usées.

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les lotissements de toute nature.
2. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules, casse d'automobiles.
3. Les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
4. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil home.
5. Les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
6. Tous travaux, constructions et aménagements non compatibles avec la vocation de la zone.

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

A - sont admises dans les secteurs N, NA, NH, NN et NE que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement, ...).
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'édification des constructions admises dans la zone.
4. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.
5. Les constructions et installations techniques nécessaires au traitement des eaux usées.
6. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité sous réserve que l'activité de recherche ne compromette pas la vocation de la zone.

B - Sont admis en secteur NA :

Les aménagements et équipements légers de loisirs, notamment les terrains de jeux et de sport, les sanitaires... dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site.

C - Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone NH , sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

1. La restauration sans changement de destination des habitations existantes, ainsi que l'extension limitée des habitations existantes sans création de logement supplémentaires, en privilégiant la solution la plus favorable au pétitionnaire :
 - soit une augmentation de 30 % maximum de la surface hors œuvre nette (SHON),
 - soit une surface supplémentaire de 30 m².
2. La restauration, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes.
3. Le changement de destination de bâtiments non en ruine dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que ce changement de destination respecte les dispositions 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 tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes »).

4. Les annexes et dépendances nécessaires aux propriétés bâties sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

5. L'aménagement et l'extension limitée des établissements industriels, commerciaux et artisanaux existant dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.

D - Sont admis en secteur NN :

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publics destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas.

2. L'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires.

3. La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.

4. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité de recherche archéologiques.

5. Les aires naturelles de stationnements de véhicules.

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

E - Sont autorisés dans la zone NE :

Les aménagements, équipements et installations nécessaires au traitement et au stockage des eaux usées.

Article N3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

2. « En application de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, les accès sur routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle est projeté l'accès. »

Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

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

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

2. Assainissement des eaux usées

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

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

3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

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

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

2. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales :

- 35 mètres pour la R.D n°2164
- 15 mètres pour les R.D n°49 et 83.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci".

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouille ou de remblais, ne doit pas excéder :

zone	égout	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures	Toiture traditionnelle (pente > 40° - 2 pentes)	annexes
			faîtage	faîtage
N	5,00 m	5,50 m	8,50 m	5,50 m

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

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

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

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

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

2. Volumétries :

L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

3. Façades :

Les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'objectif est d'harmoniser la tonalité des nouvelles constructions avec celles des constructions traditionnelles existantes et d'éviter un impact visuel violent.

4. Clôtures :

A - Matériaux et aspect :

a) Les clôtures devront être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels plantés,
- des muretins de pierres sèches,
- des écrans végétaux constitués d'essences locales,
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation. Les plantations de conifères seront impérativement proscrites ainsi que tous les végétaux trop horticoles.

b) Feront l'objet le plus souvent d'interdiction :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les éléments en béton préfabriqué,
- les grilles ou grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, ...).

B - Hauteur :

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

- 1,40 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres,
- 1,60 mètre pour les haies vives constituées d'essences locales,
- 1,20 mètre pour un grillage doublé d'une haie.

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

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

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

Article N12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

Sans objet.