

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SIBIRIL

REGLEMENT

4

" « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ». (article L.110).

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 05 juillet 2012
Débat préalable organisé au sein du CM le : 05 octobre 2012
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 30 mai 2013
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 20 juin 2014
PLU rendu exécutoire le :

Préambule,

il est rappelé que les articles énoncés dans ce document réglementaire sont susceptibles d'évoluer au cours du temps. Ceux qui sont présents dans ce document sont issus du Code de l'urbanisme valide en juin 2012 . Pour une mise à jour de ces articles, consultez le site www.legifrance.fr.

SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones U
CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone Ui
CHAPITRE III : Règlement applicable à la zone UP

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones 1AUb, 1AUbl, 1AUi et 1AUp
CHAPITRE II : Règlement applicable aux zones 1AUL
CHAPITRE III : Règlement applicable aux zones 2AU

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

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 seize articles : **Les articles 15 et 16 ne sont pas pris en compte dans le présent règlement.**

- 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 : Réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

COMMUNE DE SIBIRIL

REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

INTRODUCTION

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

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auxquels il fait explicitement référence.

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 SIBIRIL ainsi qu'aux parties maritimes.

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles [R.111-2 à R.111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-14, 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 :

- la loi sur l'eau ;
- 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 constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité, et des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

* 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 autorisation (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 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 (article R.421-23 d) du Code de l'Urbanisme).

* 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 (articles L. 531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers,..) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre - CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02.99.84.59.00).

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

Code du patrimoine Livre V – Archéologie – notamment ses titres II et III

Article R.523-1 du Code du Patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de constructions 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 de 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 ».

Article R.523-4 du Code du Patrimoine

Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable e, application de l'article R.523-5 du Code du Patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

- 1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du Patrimoine...les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,
- 2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones , les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

Article R.523-8 du Code du Patrimoine

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Article L.522-4 du Code du Patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2. »

Article L.522-5 du Code du Patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

Article L.531-14 du Code du Patrimoine

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation ».

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

Article 1 : "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".

Article 4 : « Entrent dans le champ de l'article 1er :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

- a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux énumérés ci-après :

- a) Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
- b) Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- c) Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- d) Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,5 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article 5.

Les travaux mentionnés aux cinq alinéas précédents doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région.

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Article 7 : « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés à l'article 4 ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier article de l'article 6 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Code de l'urbanisme

Article L.121-1 du Code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables »

(...)

Article L.123-1- 5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Article R 111 4 du Code de l'Urbanisme

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

Code Pénal

Article L.322-3-1, 3 : « 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 322 ».

- La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur : 1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ; 2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ; 3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte. Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3. Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré (code pénal article L.322-3-1).

Code de l'environnement

Article L.122-1 du Code de l'environnement : « les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du Patrimoine, article R.523-4, alinéa 5.

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, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 130-1 à L 130-5 et R 130-1 à R 130-2 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 les articles L 123-1, L 123-17, R.123-11 du Code de l'Urbanisme.
- une identification et localisation des éléments de paysage et délimitation des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (article L. 123-1- 5 7° alinéa du code de l'urbanisme).

1) Les zones urbaines dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles correspondent aux :

- constructions anciennes délimitant le centre bourg traditionnel dit
- constructions de type individuel, isolé ou groupé dites

UA
UB

- constructions de type individuel, isolé ou groupé au sein du périmètre
Risque d'inondation issu du PPRi à Port neuf dites
- constructions au cœur du village de Mogueriec
- zones d'activités artisanales, commerciales et industrielles dites
- installations, aménagements et constructions publics ou privés, de plaisance
ou de pêche et activités compatibles avec celles-ci dites

UBr
UBL
Ui
UP

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.

Le secteur **1AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur **1AUb** correspond au développement de la zone **UB**.
- Le secteur **1AUbi** correspond au développement de la zone **UBL**.
- Le secteur **1AUL** lié à l'activité de camping.
- Le secteur **1AUp** lié au développement de la zone **UP**.

Le secteur **2AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur **2AUb** correspond au développement de la zone **UB**.
- Le secteur **2AUbi** correspond au développement de la zone **UBL**.

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"

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.

Elles correspondent aux zones agricoles dites

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"

Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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

Elles correspondent aux :

- zones naturelles et forestières dites
- zones destinées aux constructions dispersées en zone naturelle
non liées à l'activité agricole dites

N
NH

- zones de loisirs et de sport
- zones liées à la présence de site archéologique dites
- zones liées aux aménagements liés au littoral dites
- zones liées aux espaces remarquables
- zones humides dites

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 – QUELQUES DEFINITIONS

Hauteur maximale : la hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Annexe : Construction accolée à la construction principale dite dans le langage courant « extension ».

Dépendance : construction détachée de la construction principale. La dépendance constitue une construction secondaire au volume moindre par rapport à la construction principale.

Restauration : action qui consiste à remettre en place un état précédent qui a été altéré, de redonner à un bâti une apparence proche de son état initial.

Réhabilitation : action qui consiste à moderniser un bâti existant pour qu'il réponde au mieux aux attentes de ses occupants.

Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme) : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Surface de plancher (article R.112-12 du Code de l'urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Coefficient d'occupation des sols (article R123-10 du Code de l'urbanisme) :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Ex : Sur une parcelle de 1.000 m² affectée d'un C.O.S. de 0,50 il est possible de construire :

1000m² x 0,50 = 500 m² de surface de plancher.

Nouvelle construction :

On entend par nouvelle construction les constructions quelque soit leur usage (habitation, activités...), les annexes et les dépendances.

Unité foncière :

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision et qui constitue un ensemble homogène.

Article 6 - RAPPELS

1. Urbanisme et sécurité routière

Conformément aux dispositions de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la sécurité publique, et en particulier la sécurité routière.

2. Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment 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 de ce bâtiment. »

COMMUNE DE SIBIRIL

REGLEMENT

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

(Zones de type U)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U A VOCATION D'HABITAT

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre urbain traditionnel, caractérisé par une urbanisation dense, où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Elle correspond au centre bourg de SIBIRIL.

La zone **UB** présente des secteurs caractérisés par une urbanisation de densité moyenne, aérée en ordre continu ou discontinu. Elle correspond au développement le long de la RD10 et autour du centre bourg ainsi que dans les villages et hameaux littoraux.

Au sein de la zone UB, un indice r rappelle que les constructions sont présentes au sein du périmètre du risque d'inondation dans le secteur de Port neuf.

La zone **UBL** présente une urbanisation dense sur le village de Mogueriec. Cette zone permet d'affirmer le caractère urbain de ce site.

Ces zones sont destinées principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

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). Une délibération a été prise en date du 27 septembre 2007.
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. 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 ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
5. Une déclaration en mairie est obligatoire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de relèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.
6. Les enseignes sont soumises à une demande d'autorisation sur les immeubles et lieux mentionnés aux articles L. 581-4 et L. 581-8 du Code de l'environnement, ainsi que dans les zones de publicité restreinte (articles L.581-14 et suivants).

Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. La création de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de construction à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone à l'exception de ceux autorisés à l'article U2 – 5^{ème} alinéa.
3. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux autorisés au titre de l'article U2.
4. L'ouverture de carrière.
5. Toutes constructions, installations ou occupation des sols non compatibles avec la vocation de la zone.
6. Au sein de la zone **UBr**, sont interdites toutes les constructions, installations non autorisées par le règlement du plan de prévention des risques d'inondation.

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

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, d'équipement collectif, de bureaux, de services et de stationnement de véhicules.
2. Les annexes et dépendances aux constructions autorisées.
3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425-28 du Code de l'Urbanisme).
4. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport, les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs.
5. Les constructions (extension) d'activité économique liée à la mer (activité aquacole,...)
6. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général.
7. En zone UBr, les constructions autorisés au sein du règlement du plan de prévention des risques d'inondation

Article U3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec

les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

Article U4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'ouvrages ou de réseaux souterrains, aériens situés sur le domaine public ou privé, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT), est nécessaire et sera à demander aux exploitants d'ouvrages qui pourront émettre des recommandations ou prescriptions.

Des servitudes de passage peuvent exister sur les terrains (servitudes eau potable, servitude Gaz). Le pétitionnaire devra s'en informer avant la réalisation de tous travaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement des eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

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

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ainsi que les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

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

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Collecte des ordures ménagères

Différents points de collecte permettent d'assurer le ramassage des ordures ménagères.

Article U5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Zone UA

Les constructions doivent être édifiées à la limite de l'emprise (ou l'alignement futur) des voies ou places publiques ou privées.

Les dépendances et annexes sont autorisées en arrière des constructions. Dans le cas de dépendances, celles-ci ne devront pas dépasser 50 m² de surface de plancher (et 50 m² d'emprise au sol).

Zone UB

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.

Les dépendances et annexes sont autorisées en arrière des constructions. Dans le cas de dépendances, celles-ci ne devront pas dépasser 50 m² de surface de plancher (et 50 m² d'emprise au sol).

Zone UBL

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.

Les dépendances et annexes sont autorisées en arrière des constructions. Dans le cas de dépendances, celles-ci ne devront pas dépasser 50 m² de surface de plancher (et 50 m² d'emprise au sol)..

Zones UA-UB-UBL

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général.

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zone UA

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Zone UB et UBL

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

Zones UA-UB-UBL

Toutefois une implantation particulière pour les dépendances et annexes pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général.

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Sans objet.

Article U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Type de bâti</i> \ <i>Zone U</i>	<i>Sablère</i>	<i>Faîtage</i>	<i>Acrotère</i>
UA			
Construction principale et annexe	8,00 m	12,00 m	9,00 m
Dépendance	3,50 m	5,50 m	3,50 m
UB et UBL			
Construction principale et annexe	6,00 m	9,50 m	7,00 m
Dépendance	3,50 m	5,50 m	3,50 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, sera prise au droit des façades et pignons comme référence.
3. Dans le cas de dépendance, la hauteur des constructions implantées en limite parcellaire devra s'inscrire dans un gabarit défini : par une hauteur de 2,50 maximum, prolongée par un plan oblique de 45°.
4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes et cheminées, ascenseurs et autres structures mineures).

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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

I - Bâti ancien de caractère architectural et patrimonial

A - Architecture d'expression ancienne – restauration et extension respectant l'architecture d'origine

Les travaux de restauration de bâtiment ancien, leurs extensions doivent conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver. Dans le cadre de nouvelles constructions, elles devront respecter les principes originels.

* **Volumes**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée. Les volumes principaux et secondaires devront être nettement différenciés.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais seront proscrits.

Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.

* **Toitures**

Les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.

Les débords de toiture devront être étroits (20 cm maximum).

Les cheminées seront situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles.

* **Ouvertures**

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet. Dans le cas de volets roulants, ceux-ci seront intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur et devront être implantés à l'intérieur de la construction.

La nature des matériaux sera conforme aux dispositions d'origine du bâtiment.

* **Couleurs**

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

B - Architecture d'expression ancienne – réhabilitation, extension en rupture avec l'architecture d'origine

La réhabilitation des constructions anciennes, les extensions pourront présenter une architecture en rupture avec le site urbain ou l'architecture d'origine sous réserve que le projet porte une attention particulière à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global démontrera sa qualité.

Règles simples relatives à la volumétrie des bâtiments

Les règles suivantes s'appliquent au chapitre II et III

- Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée.
- Dans le cas de toiture à deux pentes, les pentes seront symétriques.
- Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.
- Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade

II - Bâti ancien sans caractère architectural et patrimonial, bâti contemporain et d'architecture moderne

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension...), une attention particulière sera apportée à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

III – Dépendances

Les dépendances telles que garages, remises etc. devront par leur implantation sur la parcelle, par leur aspect, les matériaux qui les composent, être en parfaite intégration avec l'environnement bâti et/ou naturel.

IV – Aménagement des abords

1 – Clôtures

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close, qu'avec le caractère urbain ou naturel dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place). Elles ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

La hauteur des clôtures sera de 1,80 mètre sur espace public et de 2 mètres maximum en limite séparative.

Elles seront constituées préférentiellement :

- d'un mur en pierre ou de mur en parpaing enduit,



- d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté ou non d'une lisse ou bareaudage, palissade, grille...



- d'un mur bahut de 80 cm maximum doublé ou non d'une haie,



- d'une haie doublée ou non de grillage rigide acier, celui-ci devant rester discret.



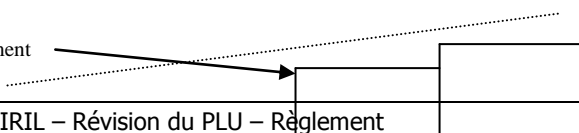
Tout autre mode de clôtures sera étudié dans le cadre de la déclaration préalable obligatoire ou permis de construire.

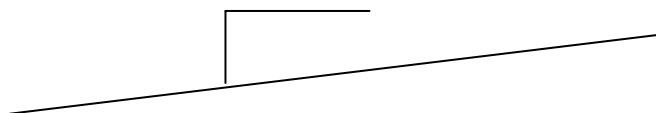
Sur espace public et en limite séparative

Sont interdites les plaques béton, les grillages souples de type grillage à poules, moutons, les clôtures en matériaux de fortune.

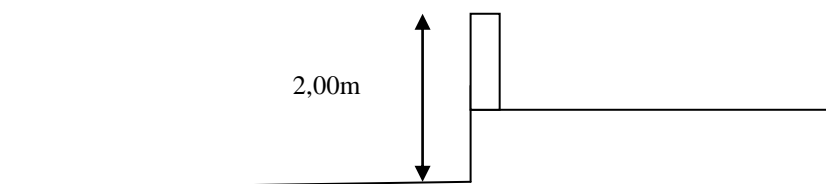
Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures devra s'inscrire dans un gabarit à partir du terrain naturel. Les décrochements en escalier devront être réguliers.

Décrochement





Dans le cas de terrain mitoyen dont le niveau du sol est différent, la hauteur totale mesurée à partir du terrain le plus bas ne devra pas excéder 2,00m.



2 – Eléments végétaux

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, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

3 – Enseignes

Elles devront respecter les dispositions des articles du Code de l'Environnement (Art. R.581-55 et suivants).

4 – Autres

Les cuves de stockage, coffret 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 (teinte, implantation...).

ARTICLE U12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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

- a - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement
- b- pour les constructions nouvelles (ou extensions de constructions) à usage d'habitation collective : il sera exigé par logement :
 - * 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher de construction
 - * 2 places au-dessus de 60 m².
- c- Pour les commerces nouveaux, pour leur extension ou pour la création de surfaces de vente supplémentaire de moins de 1000 m², le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont :
 - * moins de 150 m² : aucune place n'est exigée,
 - * pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m² : 1 place pour 30 m²
 - * pour les surfaces comprises entre 500 et 1000 m² supplémentaires : 1 place par 15 m².
- d- Pour les commerces de superficie supérieures à 1000 m² à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles de spectacles et de réunions;, des places de stationnement dont le nombre est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil.
- e- Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux (y compris bâtiment publics) pour leur extension ou la création de surfaces supplémentaires de bureaux : 1 place pour 10 m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
- f- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnements pour 2 lits.
- g- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant, avec une franchise de 100 m².
Pour les hôtels – restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.
Pour les bars et night clubs : respectivement 1 place de stationnement pour 10 m² et 5 m² de surface de plancher.

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

En cas d'agrandissement, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la superficie ajoutée. Il ne sera exigé de places de stationnement à créer pour les 100 premiers m² (commerces) ou 40 premiers m² (bureaux), du bâtiment agrandi (surfaces existantes et créées cumulées).

En cas de changement de destination, les stipulations des paragraphes a) à g) s'appliqueront comme cas de constructions neuves, le nombre de places calculées étant minorés :

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

2. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de place fixé ci dessus, le constructeur participera au financement de parkings publics dans les conditions fixées par les articles L.123-1-2 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme

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

4. Conformément à la circulaire interministérielle 2007-53 du 30 novembre 2007, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

ARTICLE U13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui A VOCATION D'ACTIVITE

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **Ui** correspond aux zones accueillant des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation n'est pas compatible dans les zones à vocation d'habitation.

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). Une délibération a été prise en date du 27 septembre 2007.
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. 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 ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
5. Une déclaration en mairie est obligatoire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de relèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.
6. Les enseignes sont soumises à une demande d'autorisation sur les immeubles et lieux mentionnés aux articles L. 581-4 et L. 581-8 du Code de l'environnement, ainsi que dans les zones de publicité restreinte (articles L.581-14 et suivants).

Article Ui1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les terrains de camping, caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
2. Le stationnement isolé ou non de caravane(s) ou d'Habitation(s) légère(s) de loisirs.
3. Les constructions à usage d'habitation,
4. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux autorisés au titre de l'article Ui2.
5. Toutes les constructions, installations, occupation des sols non compatible avec la vocation de la zone.

Article Ui2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, de services, d'hôtellerie, de restauration, d'entrepôt, de stationnement de véhicules.
2. Les établissements soumis à la législation sur les installations classées.
3. Les parcs de stationnement.
4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425-28 du Code de l'Urbanisme).
5. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général.

Article Ui3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipement d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

Article Ui4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'ouvrages ou de réseaux souterrains, aériens situés sur le domaine public ou privé, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT), est nécessaire et sera à demander aux exploitants d'ouvrages qui pourront émettre des recommandations ou prescriptions.

Des servitudes de passage peuvent exister sur les terrains (servitudes eau potable, servitude Gaz). Le pétitionnaire devra s'en informer avant la réalisation de tous travaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement des eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

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

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ainsi que les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

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

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Collecte des ordures ménagères

Différents point de collecte permettent d'assurer le ramassage des ordures ménagères.

Article Ui5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article Ui6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou par rapport à l'alignement futur des voies.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général.

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Ui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général.

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Ui8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres l'une de l'autre.

Article Ui9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article Ui10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Zone Ui</i> <i>Type de bâti</i>	<i>Sablère</i>	<i>Faîtage</i>	<i>Acrotère</i>
Construction principale et annexe	9,00 m	13,00 m	12,00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons sera prise comme référence.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes et cheminées, ascenseurs et autres structures mineures).

ARTICLE Ui11 - 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 celui du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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

ARTICLE Ui12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation.
2. Il doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation.
3. Conformément à la circulaire interministérielle 2007-53 du 30 novembre 2007, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.
Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

ARTICLE Ui13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.
2. Toute construction doit laisser au minimum en pleine terre (espaces verts) 10 % de la surface constructible.

3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

ARTICLE Ui14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UP** est destinée à recevoir les installations, aménagements et constructions publics ou privés, de plaisance ou de pêche et activités compatibles avec celles-ci (aire de carénage,..).

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). Une délibération a été prise en date du 27 septembre 2007.
- 2.Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3.Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
- 4.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 ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
- 5.Une déclaration en mairie est obligatoire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de relèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.
- 6.Les enseignes sont soumises à une demande d'autorisation sur les immeubles et lieux mentionnés aux articles L. 581-4 et L. 581-8 du Code de l'environnement, ainsi que dans les zones de publicité restreinte (articles L.581-14 et suivants).

Article UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

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

A – Sont interdites en secteur UP

1. Les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale du secteur, notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.
2. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425- 28 du Code de l'Urbanisme).
3. Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UP2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.
4. Les constructions à usage d'habitation.

Article UP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : l'ensemble des parcelles concernées par le zonage UP se situe au sein de la bande des 100 m. Aussi seules les constructions et installation nécessitant la proximité immédiate de l'eau seront admises dont :

1. Les constructions, installations et occupations des sols liées aux activités portuaires et aux activités de plaisance.
2. Les installations classées soumises à autorisation sous réserve que leur présence soit justifiée par leur activité en secteur portuaire.
3. Les modifications ou reconstructions après sinistre des bâtiments existants d'un type non autorisé dans le secteur sous réserve de compatibilité avec le caractère du secteur et le milieu environnant.
4. Les installations, dépôts, occupations nécessaires à la gestion technique d'une zone d'activités maritimes ou d'un port de plaisance, les dispositifs appropriés pour le mouillage des bateaux (du type : pontons, jetées, chaines, corps morts), les constructions appropriées pour la réparation des bateaux (aire de carénage), les constructions appropriées pour le stockage de matériel de pêche, de plaisances (box).
5. les ouvrages d'accès à la mer,
6. les ouvrages piétonniers pour permettre la valorisation du site et assurer les liaisons piétonnes.

Article UP3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

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

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

Article UP4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'ouvrages ou de réseaux souterrains, aériens situés sur le domaine public ou privé, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT), est nécessaire et sera à demander aux exploitants d'ouvrages qui pourront émettre des recommandations ou prescriptions.

Des servitudes de passage peuvent exister sur les terrains (servitudes eau potable, servitude Gaz). Le pétitionnaire devra s'en informer avant la réalisation de tous travaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement des eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

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

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ainsi que les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

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

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Collecte des ordures ménagères

Différents point de collecte permettent d'assurer le ramassage des ordures ménagères.

Article UP5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou par rapport à l'alignement futur des voies.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article UP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres l'une de l'autre.

Article UP9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article UP10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Zone UP</i>	<i>Sablrière</i>	<i>Faîtage</i>	<i>Acrotère</i>
<i>Type de bâti</i> constructions	6,00 m	10,00 m	7,00 m

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

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes et cheminées, ascenseurs et autres structures mineures).

ARTICLE UP11 - 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 celui du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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

*** Volumes et toitures**

Ces éléments devront être simples. Les volumes devront présenter des unités d'aspect et être traités dans l'esprit de la zone.

*** Couleurs**

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

ARTICLE UP12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. Il doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3. Conformément à la circulaire interministérielle 2007-53 du 30 novembre 2007, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

ARTICLE UP13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

ARTICLE UP14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE DE SIBIRIL

REGLEMENT

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

(Zones de type AU)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

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 1AU

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

- Le secteur 1AUb correspond au développement de la zone UB
- Le secteur 1AUbl correspond au développement de la zone UBL
- Le secteur 1AUi correspond au développement de la zone Ui
- Le secteur 1AUL lié à l'activité de camping
- Le secteur 1AUp correspond au développement de la zone UP

C - Composition de la zone 2AU

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

- Le secteur 2AUb qui correspond au développement de la zone UB.
- Le secteur 2AUbl qui correspond au développement de la zone UBL.

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). Une délibération a été prise en date du 27 septembre 2007.
- 2.Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3.Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
- 4.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 ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

5. Une déclaration en mairie est obligatoire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de relèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.
6. Les enseignes sont soumises à une demande d'autorisation sur les immeubles et lieux mentionnés aux articles L. 581-4 et L. 581-8 du Code de l'environnement, ainsi que dans les zones de publicité restreinte (articles L.581-14 et suivants).

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUb, 1AUbl, 1AUi et 1AUp

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En secteur 1AUb :

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur **UB**.

En secteur 1AUbl :

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur **UBL**.

En secteur 1AUi

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur **Ui**.

En secteur 1AUp

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur **UP**.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ces zones, l'organisation urbaine devra être justifiée.

Le projet de construction devra se réaliser dans le respect de l'organisation du développement de la zone et ne devra pas contrarier toute autre réalisation. Il sera mis en oeuvre dans le respect de l'économie générale de l'utilisation du sol. Lorsque la zone concernée se trouve traversée par des voies publiques existantes ou projetées, destinées à la circulation générale, le schéma d'aménagement pourra être limité aux "îlots homogènes délimités par ces voies à l'intérieur de la zone".

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou seront réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

Seront 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 :

1. Dans les secteurs **1AUb**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UB**.
2. Dans les secteurs **1AUbl**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UBL**.
3. Dans les secteurs **1AUi**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **Ui**.
4. Dans les secteurs **1AUp**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UP**.

Les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Les conditions de desserte des terrains devront respecter :
 - dans les secteurs 1AUb, les règles établies pour la zone UB,
 - dans les secteurs 1AUbl, les règles établies pour la zone UBL,
 - dans les secteurs 1AUi, les règles établies pour la zone Ui.
 - dans les secteurs 1AUp, les règles établies pour la zone UP.

Les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLES 1AU3 à 1AU14

1. Dans les secteurs **1AUb** sont applicables les dispositions de la zone **UB**
2. Dans les secteurs **1AUbl** sont applicables les dispositions de la zone **UBL**
3. Dans les secteurs **1AUi** sont applicables les dispositions de la zone **Ui**
3. Dans les secteurs **1AUp** sont applicables les dispositions de la zone **UP**

Les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUL

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **1AUL** est destinée à recevoir toutes les installations, publiques ou privées, liées aux activités de tourisme, de loisirs et de sports.

Dans cette zone sont admises les constructions, parcs résidentiels de loisirs, camps de tourisme, caravaning, travaux et aménagements divers, qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination principale du secteur.

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). Une délibération a été prise en date du 27 septembre 2007.
- 2.Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3.Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
- 4.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 ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
- 5.Une déclaration en mairie est obligatoire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de relèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.
- 6.Les enseignes sont soumises à une demande d'autorisation sur les immeubles et lieux mentionnés aux articles L. 581-4 et L. 581-8 du Code de l'environnement, ainsi que dans les zones de publicité restreinte (articles L.581-14 et suivants).

Article 1AUL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

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

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.
2. Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.
3. Les constructions affectées à des activités artisanales, industrielles, agricoles et d'entrepôts.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425-28 du Code de l'Urbanisme).
6. Toutes les constructions, installations, occupation des sols non compatible avec la vocation de la zone.

Article 1AUL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des parcelles concernées par le zonage 1AUI se situe au sein de la bande des 100 m. Aussi ne peuvent être admis que des travaux d'entretien ou de réfection des bâtiments existants ainsi que dans la limite des installations autorisées par arrêté de classement du camping, l'implantation de caravanes, camping-cars, habitations légères de loisirs,...ainsi que les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général.

Article 1AUL3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer,

aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

Article 1AUL4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'ouvrages ou de réseaux souterrains, aériens situés sur le domaine public ou privé, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT), est nécessaire et sera à demander aux exploitants d'ouvrages qui pourront émettre des recommandations ou prescriptions.

Des servitudes de passage peuvent exister sur les terrains (servitudes eau potable, servitude Gaz). Le pétitionnaire devra s'en informer avant la réalisation de tous travaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement des eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

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

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ainsi que les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

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

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Collecte des ordures ménagères

Différents point de collecte permettent d'assurer le ramassage des ordures ménagères.

Article 1AUL5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article 1AUL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou par rapport à l'alignement futur.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général.

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article 1AUL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article 1AUL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres l'une de l'autre.

Article 1AUL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article 1AUL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Type de bâti</i> \ <i>Zone AUL</i>	<i>Sablère</i>	<i>Faîtage</i>	<i>Acrotère</i>
HLL	3,00 m	6,00 m	5,00 m
Equipements communs	3,50 m	8,00 m	6,00 m

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

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes et cheminées, ascenseurs et autres structures mineures).

ARTICLE 1AUL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

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

ARTICLE 1AUL12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. Il doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation.

4. Conformément à la circulaire interministérielle 2007-53 du 30 novembre 2007, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

ARTICLE 1AUL13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

2. la surface d'espaces libres ne pourra être inférieure à 10 % de la surface du terrain.

3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

ARTICLE 1AUL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors de ce qui est autorisé à l'article 2AU2, tout autre aménagement ou construction est interdite.

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Lors de cette procédure, le règlement applicable à la zone sera défini.

Sont admises en zone 2AU, sous réserve qu'elles 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 :

- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages d'intérêt général.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.
- Les restaurations et les extensions d'importance limitée des constructions existantes dans la zone et compatible avec l'affectation de celle-ci.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...).
- Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales...).

ARTICLES 2AU3 à 2AU14

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2

COMMUNE DE SIBIRIL
REGLEMENT

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

(Zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Une zone AH est présente. Elle identifie les constructions appartenant à des tiers à l'activité agricole en zone agricole.

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). Une délibération a été prise en date du 27 septembre 2007.
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. 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 ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
5. Une déclaration en mairie est obligatoire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de relèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.
6. Les enseignes sont soumises à une demande d'autorisation sur les immeubles et lieux mentionnés aux articles L. 581-4 et L. 581-8 du Code de l'environnement, ainsi que dans les zones de publicité restreinte (articles L.581-14 et suivants).

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

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

A - Sont interdits sur l'ensemble des zones A:

1. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non compatible avec la vocation de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article A2
3. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article A2.
4. Le stationnement isolé ou non de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs pendant plus de trois mois
5. Tout aménagement lié à l'implantation d'une caravane, résidence mobile de loisirs autorisée pendant moins de trois mois notamment dalle béton, haie de séparation ou de protection, annexes grillage, barrières, assainissement, alimentation en eau potable.
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux autorisés au titre de l'article A2.

B - Sont interdits en zone AH, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles A2- B.

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

A- activité agricole et logement de fonction

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles.
2. Les installations, aménagements et changements de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation.
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes 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'elles sont implantées en continuité du siège d'exploitation concerné.
Par dérogation à cette règle, en cas d'impossibilité technique (topographie, inaptitude des sols, ...) d'implanter le logement en continuité du siège, l'implantation pourra être autorisée en continuité d'une partie actuellement urbanisée située à proximité.
4. La construction de 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. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425- 28 du Code de l'Urbanisme).
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié (Article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

7. La restauration sans changement de destination d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs dès lors que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
8. Les installations nécessaires et directement liées à la prospection et l'exploitation minière.
9. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général.
10. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées ou imperméabilisées.

Toutes nouvelle construction devra respecter le principe de réciprocité.

B- Constructions non liées à l'activité agricole – zone AH

1. La restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes sans création de logement supplémentaire et dans la limite de 250 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction.
2. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que le bâtiment subissant le changement de destination ne porte pas atteinte à l'activité agricole. Le principe de réciprocité devra être pris en compte.
3. Les dépendances (garage, remise...) aux habitations existantes. La dépendance et ses extensions ne devront pas excéder une superficie maximale de 50 m² de surface de plancher (et d'emprise au sol). Elles devront être construites à proximité immédiate de l'habitation.
4. Les aires de stationnement.
5. L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage industriel, commercial ou artisanal existant dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances liés à l'activité.

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipement d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'ouvrages ou de réseaux souterrains, aériens situés sur le domaine public ou privé, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT), est nécessaire et sera à demander aux exploitants d'ouvrages qui pourront émettre des recommandations ou prescriptions.

Des servitudes de passage peuvent exister sur les terrains (servitudes eau potable, servitude Gaz). Le pétitionnaire devra s'en informer avant la réalisation de tous travaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement des eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

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

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ainsi que les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

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

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Collecte des ordures ménagères

Différents point de collecte permettent d'assurer le ramassage des ordures ménagères.

Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

A - Hors agglomération – routes départementales

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :
 - 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie (RD10 –route Cléder –St Pol).

B - Règle générale

1. Les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement existant ou futur des voies.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative 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 inférieur à 5 m.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - les installations et les équipements techniques d'intérêt général.
 - respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui concerne les constructions abritant une installation classée

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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 maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

Type de bâti / Zone A	Sablère	Faîtage	Acrotère
Construction principale et annexe à l'habitation	6,00 m	9,00 m	7,00 m
Dépendance liée à l'habitation	3,50 m	5,50 m	3,50 m
Bâtiment agricole	9,00	13,00	12,00

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons sera prise comme référence.
3. Dans le cas de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées. Les hauteurs de la construction principale, des annexes ou des dépendances ne pourront dépasser celles du bâtiment existant qui fait l'objet de l'autorisation de travaux.
4. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement et sous réserve d'une justification technique, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée. En dehors de justification technique, la hauteur devra être réduite au minimum.
5. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes et cheminées, ascenseurs et autres structures mineures).

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

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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

I - Bâti ancien de caractère architectural et patrimonial

Architecture d'expression ancienne – restauration et extension respectant l'architecture d'origine

Les travaux de restauration de bâtiment ancien, leurs extensions doivent conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver. Dans le cadre de nouvelles constructions, elles devront respecter les principes originels.

*** Volumes**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée. Les volumes principaux et secondaires devront être nettement différenciés.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais seront proscrits.

Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.

*** Toitures**

Les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.

Les débords de toiture devront être étroits (20 cm maximum).

Les cheminées seront situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles.

*** Ouvertures**

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet. Dans le cas de volets roulants, ceux-ci seront intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur et devront être implantés à l'intérieur de la construction.

La nature des matériaux sera conforme aux dispositions d'origine du bâtiment.

*** Couleurs**

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

Architecture d'expression ancienne – réhabilitation, extension en rupture avec l'architecture d'origine

La réhabilitation des constructions anciennes, les extensions pourront présenter une architecture en rupture avec le site urbain ou l'architecture d'origine sous réserve que le projet porte une attention particulière à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global démontrera sa qualité.

Règles simples relatives à la volumétrie des bâtiments

Les règles suivantes s'appliquent au chapitre II et III

- Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée.
- Dans le cas de toiture à deux pentes, les pentes seront symétriques.
- Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.
- Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade

II – Bâti ancien sans caractère architectural et patrimonial, bâti contemporain et d'architecture moderne

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension...), une attention particulière sera apportée à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

III – Dépendances

Les dépendances telles que garages, remises etc. devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel.

IV – Aménagement des abords

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close, qu'avec le caractère urbain ou naturel dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place). Elles ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

La hauteur des clôtures sera de 1,80 mètre sur espace public et de 2 mètres maximum en limite séparative.

Elles seront constituées par ordre préférentiel :

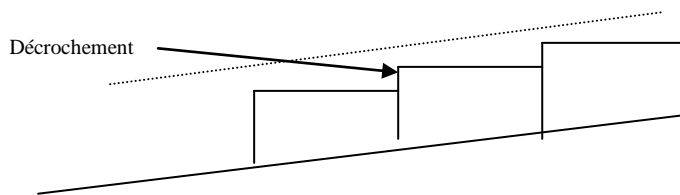
- d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté ou non d'une lisse ou bareaudage, palissade, grille... -
- d'un mur bahut de 80 cm maximum doublé ou non d'une haie,
- d'une haie doublée ou non de grillage rigide acier, celui-ci devant rester discret.

Tout autre mode de clôtures sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire.

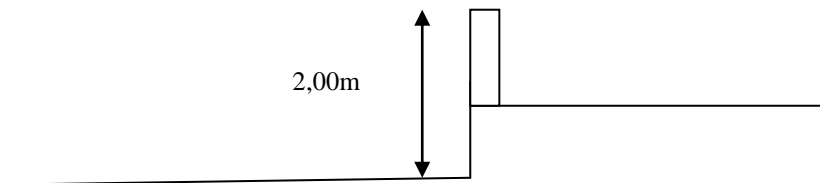
Sur espace public et en limite séparative.

Sont interdites les plaques béton, les grillages souples, les clôtures en matériaux de fortune.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures devra s'inscrire dans un gabarit à partir du terrain naturel. Les décrochements en escalier devront être régulier.



Dans le cas de terrain mitoyen dont le niveau du sol est différent, la hauteur totale mesurée à partir du terrain le plus bas ne devra pas excéder 2,00m.



2 – Eléments végétaux

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

3 – Autres

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

V- constructions à usage agricole - Aménagements extérieurs et abords

Une architecture de qualité est demandée.

1. Intégration sur la parcelle

L'implantation des bâtiments d'exploitation devra dans la mesure du possible être réalisée parallèlement aux courbes de niveaux, pour en atténuer l'impact visuel.

Les bâtiments seront implantés au plus près du centre de l'exploitation et orientés de manière à favoriser les extensions futures de l'élevage.

2. Aspect extérieur des bâtiments

Les toits de couleur claire, d'aspect brillant ou constitués de matériaux galvanisés à l'état brut sont interdits.

Les couleurs doivent être voisines de celles dominantes dans le paysage, tons sombres, matériaux naturels.

Les façades et pignons des bâtiments devront être préférentiellement en matériaux naturels qui s'intègrent le mieux dans le paysage

Les lignes générales des constructions devront être affinées de manière à proposer des volumes réduits.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les bâtiments agricoles.

3. Abords des bâtiments agricoles

Les éléments végétaux existants sur le site seront à conserver, à valoriser afin de minimiser l'impact du bâtiment dans le paysage.

Seront à éviter les alignements végétaux réguliers. Sera favorisée une bande boisée d'essences locales composée d'éléments de haute tige et d'éléments ras.

Des éléments paysagers en rupture dans le cadre de bâti agricole, et en particulier quand il s'agit de bâtis de grande longueur, sont préconisés.

Les projets devront éviter autant que possible les déblais, remblais sauf si ceux ci participent à une meilleure intégration du bâtiment dans le site paysager.

Article A12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la circulaire interministérielle 2007-53 du 30 novembre 2007, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

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

1. 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. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.

2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme. Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

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

Sans objet.

COMMUNE DE SIBIRIL

REGLEMENT

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

(Zones de type N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend :

- un **secteur N**, délimitant les parties du territoire à la protection des sites, des milieux naturels ;
- un **secteur NH**, qui correspond aux secteurs ruraux comportant des constructions à extraire de la zone agricole,
- un **secteur NL** se rapportant au terrain des sports,
- un **secteur NM** lié aux zones de mouillage (Port Neuf)
- un **secteur NN** se rapportant à la protection du patrimoine archéologique (sites de type 2).
- un **secteur Np** qui correspond aux aménagements liés au littoral
- un **secteur NS** qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme et dénommés "espaces remarquables".
- un **secteur Nzh** se rapportant aux espaces humides de la commune.

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). Une délibération a été prise en date du 27 septembre 2007.
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. 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 ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
5. Une déclaration en mairie est obligatoire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de relèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.
- 6 Les enseignes sont soumises à une demande d'autorisation sur les immeubles et lieux mentionnés aux articles L. 581-4 et L. 581-8 du Code de l'environnement, ainsi que dans les zones de publicité restreinte (articles L.581-14 et suivants).

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

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

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

A - Sont interdits sur l'ensemble des zones N :

Les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de ces secteurs, notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.

1. Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2.
2. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, ainsi que les casses automobiles.
3. Les installations classées.
4. Les aires de jeux et parcs d'attraction à l'exception de ceux liés aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2.
5. L'ouverture et l'extension de mines ou de carrières à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425- 28 du Code de l'Urbanisme).
7. Les terrains de camping et de caravanage, et les formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
8. Le stationnement isolé ou non de caravanes ou d'habitations légères de loisir à l'exception de ceux autorisés à l'article N2

C - Sont interdits en zone NH, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A et B.

D - Sont interdits en zone NL, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A et C.

E - Sont interdits en zone NM, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A et D.

F - Sont interdits, en zones NN, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A et E.

G - Sont interdits en secteurs Np, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2 F.

H - Sont interdites en secteur NS les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-G et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

I - Sont interdits en zones Nzh, tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :

1. Les comblements, affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées,
2. La création de plans d'eau artificiels d'agrément.
3. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.

4. Le défrichement des landes.
5. L'imperméabilisation des sols.
6. Les dépôts divers.

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

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

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voiries, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs,...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes.
3. Les aires naturelles de stationnement.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
5. La restauration sans changement de destination d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs dès lors que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
6. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau.

B - Dans le secteur NH, sont admis :

1. La restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes sans création de logement supplémentaire et dans la limite de 250 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction.
2. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que le bâtiment subissant le changement de destination ne porte pas atteinte à l'activité agricole. Le principe de réciprocité devra être pris en compte.
3. Les dépendances (garage, remise...) aux habitations existantes. La dépendance et ses extensions ne devront pas excéder une superficie maximale de 50 m² de surface de plancher (et d'emprise au sol). Elles devront être construites à proximité immédiate de l'habitation.
4. Les aires de stationnement.
5. L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage industriel, commercial ou artisanal existant dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances liés à l'activité.

C – Sont admis en secteur NL :

Les occupations et installations légères liées à l'activité de loisirs et de sport.

D – Sont admis en secteur NM :

Les ouvrages et équipements prévus par le décret du 22 octobre 1991 relatifs aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime.

E - Dans les secteurs NN, sont admis :

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publiques destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne le compromettant pas.
2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.
3. Les constructions à caractère temporaire à usage d'annexes de faible importance, nécessaire aux travaux de fouilles, sous réserve qu'elles puissent être démontées

F - Dans le secteur Np, sont admis :

Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers,...).

G – Sont admis en secteur NS :

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers visés à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

H – Sont admis en secteur Nzh :

1. Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
2. Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
3. Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'ouvrages ou de réseaux souterrains, aériens situés sur le domaine public ou privé, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT), est nécessaire et sera à demander aux exploitants d'ouvrages qui pourront émettre des recommandations ou prescriptions.

Des servitudes de passage peuvent exister sur les terrains (servitudes eau potable, servitude Gaz). Le pétitionnaire devra s'en informer avant la réalisation de tous travaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement des eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

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

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ainsi que les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

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

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Collecte des ordures ménagères

Différents point de collecte permettent d'assurer le ramassage des ordures ménagères.

Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

A - Hors agglomération – routes départementales

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :
 - 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie (RD10 –route Cléder –St Pol).

B - Règle générale

1. Les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement existant ou futur des voies.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative 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 inférieur à 3 m.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général (poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Sans objet.

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 sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Zone N</i> <i>Type de bâti</i>	<i>Sablrière</i>	<i>Faîtage</i>	<i>Acrotère</i>
Construction principale et annexe à l'habitation	6,00 m	9,00 m	7,00 m
Dépendance liée à l'habitation	3,50 m	5,50 m	3,50 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons sera prise comme référence.
3. Dans le cas de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées. Les hauteurs de la construction principale, des annexes ou des dépendances ne pourront dépasser celles du bâtiment existant qui fait l'objet de l'autorisation de travaux.
4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes et cheminées, ascenseurs et autres structures mineures).

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

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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

I - Bâti ancien de caractère architectural et patrimonial

Architecture d'expression ancienne – restauration et extension respectant l'architecture d'origine

Les travaux de restauration de bâtiment ancien, leurs extensions doivent conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver. Dans le cadre de nouvelles constructions, elles devront respecter les principes originels.

*** Volumes**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée. Les volumes principaux et secondaires devront être nettement différenciés.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais seront proscrits.

Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.

*** Toitures**

Les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.

Les débords de toiture devront être étroits (20 cm maximum).

Les cheminées seront situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles.

*** Ouvertures**

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet. Dans le cas de volets roulants, ceux-ci seront intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur et devront être implantés à l'intérieur de la construction.

La nature des matériaux sera conforme aux dispositions d'origine du bâtiment.

*** Couleurs**

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

Architecture d'expression ancienne – réhabilitation, extension en rupture avec l'architecture d'origine

La réhabilitation des constructions anciennes, les extensions pourront présenter une architecture en rupture avec le site urbain ou l'architecture d'origine sous réserve que le projet porte une attention particulière à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global démontrera sa qualité.

Règles simples relatives à la volumétrie des bâtiments

Les règles suivantes s'appliquent au chapitre II et III

- Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée.
- Dans le cas de toiture à deux pentes, les pentes seront symétriques.
- Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.
- Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade

II – Bâti ancien sans caractère architectural et patrimonial, bâti contemporain et d'architecture moderne

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension...), une attention particulière sera apportée à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

III – Dépendances

Les dépendances telles que garages, remises etc. devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel.

IV – Aménagement des abords

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close, qu'avec le caractère urbain ou naturel dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place). Elles ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

La hauteur des clôtures sera de 1,80 mètre sur espace public et de 2 mètres maximum en limite séparative.

Elles seront constituées par ordre préférentiel :

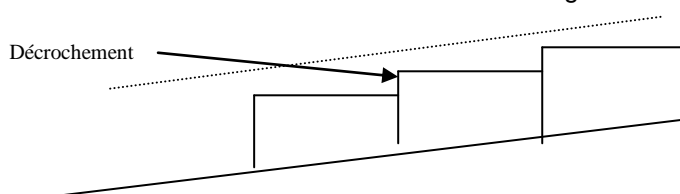
- d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté ou non d'une lisse ou bareaudage, palissade, grille...- d'un mur bahut de 80 cm maximum doublé ou non d'une haie,
- d'une haie doublée ou non de grillage rigide acier, celui-ci devant rester discret.

Tout autre mode de clôtures sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire.

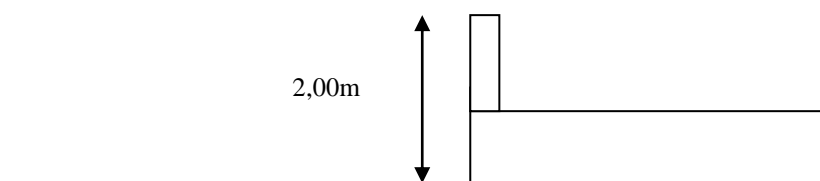
Sur espace public et en limite séparative.

Sont interdites les plaques béton, les grillages souples, les clôtures en matériaux de fortune.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures devra s'inscrire dans un gabarit à partir du terrain naturel. Les décrochements en escalier devront être réguliers.



Dans le cas de terrain mitoyen dont le niveau du sol est différent, la hauteur totale mesurée à partir du terrain le plus bas ne devra pas excéder 2,00m.



Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

3 – Autres

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

Article N12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Conformément à la circulaire interministérielle 2007-53 du 30 novembre 2007, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

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

1. 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. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

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

Sans objet.