

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE DINAN

**ÉTUDE D'APPLICATION
DE LA LOI BARNIER
DANS LE SECTEUR
DE LINACHE**

**C.E.R.E.S.A.
Le Pont - Route de la Rivière
35230 NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE
Tél. 02.99.05.16.99
Fax 02.99.05.25.89**

NOVEMBRE 2003

NOTE PRÉLIMINAIRE

MISSION ET OBJECTIF DE L'ÉTUDE

La Communauté de Communes de DINAN (CODI), de par sa compétence économique, a en charge le développement de plusieurs sites d'activités concernés par la loi du 2 février 1995, dite « Loi BARNIER ».

Sur le site de LINACHE, la CODI a décidé d'engager une démarche de « projet urbain » visant à réduire les marges d'insconstructibilité résultant de l'application stricte de l'article L-111-1-4 du code de l'urbanisme.

A cette fin, une étude a été confiée au Cabinet :

C.E.R.E.S.A.
Le Pont - Route de la Rivière
35230 NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE
Tél. 02.99.05.16.99
Fax 02.99.05.25.89

MISSION ET OBJECTIF DE L'ÉTUDE

1. CONTEXTE ET CHAMP D'APPLICATION

L'article 52 de la loi « Barnier », du 2 février 1995, a instauré, à compter du 1^{er} janvier 1997, un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés des communes de part et d'autre des grandes voies de circulation, sur une bande :

- **de 100 m**, aux abords des autoroutes, routes express et déviations au sens du code de la voirie routière ;
- **de 75 m**, aux abords des autres routes classées à grande circulation.

Cette nouvelle disposition intéresse particulièrement le site situé au sud du rond-point de Linache sur la commune de TRÉLIVAN.

2. CONTEXTE DES ÉTUDES

La démarche et le contenu des études de « projets urbains » doivent être conformes aux dispositions de la circulaire du 13 mai 1996 et doivent faire ressortir clairement les prescriptions à intégrer aux pièces écrites et graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou des Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) concernés.

Les étapes du processus, inscrites dans la circulaire précitée, sont les suivantes :

- ✓ **Phase 1 - Diagnostic du site**
 1. Présentation du secteur d'étude.
 2. Analyse paysagère et contexte environnemental.
 3. Contexte réglementaire actuel.
 4. Synthèse des spécificités et des enjeux du site.
- ✓ **Phase 2 - Scénario d'aménagement**
 1. Vocation du site et choix des objectifs.
 2. Solutions opérationnelles et leurs impacts.
 3. Propositions et modifications des plans et règlements.

La loi n° 95-101 du 2.02.1995 invite les communes à édicter, pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

• Infrastructures concernées

Les dispositions de l'article L-111-1-4 sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie du territoire longe :

- une autoroute ;
- une route express ;
- une déviation ;
- une route classée à grande circulation.

• Les espaces concernés

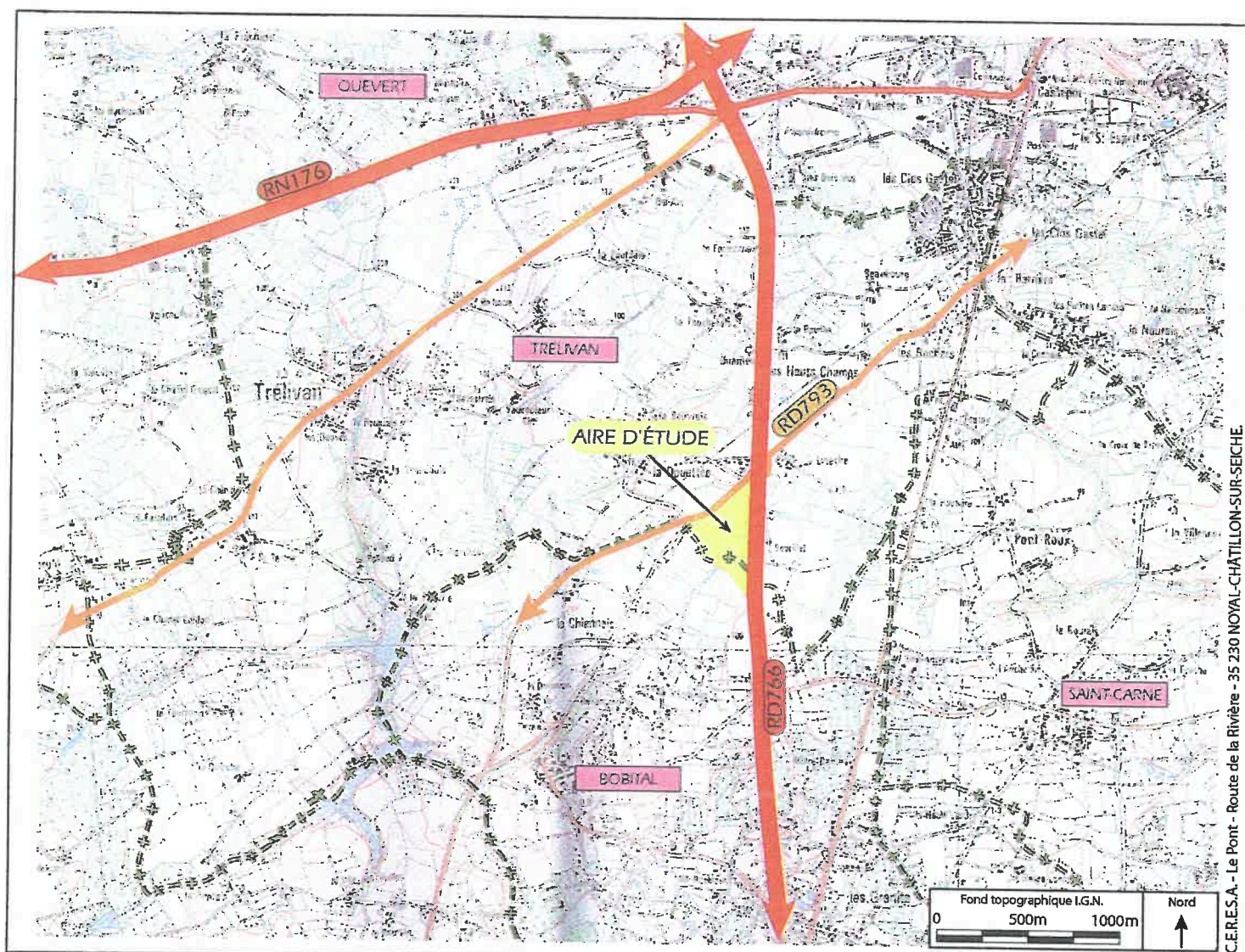
Tous les espaces non physiquement urbanisés entrent dans le champ d'application de l'article L-111-1-4, que la commune soit ou non dotée d'un PLU et même si, dans ce dernier cas, les espaces considérés sont dans une zone U ou dans une zone AU.

2. LES CONDITIONS DE LA CONSTRUCTIBILITÉ

La constructibilité des espaces non urbanisés, à compter du 1^{er} janvier 1997, est subordonnée à trois conditions cumulatives :

- l'existence d'un PLU ou d'un PAZ, opposable aux tiers, fixant les règles d'urbanisme applicables dans ces espaces ;
- l'existence dans ce PLU ou dans ce PAZ de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation au regard d'un certain nombre de critères, dont le législateur fixe une liste non exhaustive ;
- la justification et la motivation de ces règles au regard de ces mêmes critères.

**DIAGNOSTIC
DU SITE**



PRÉSENTATION DU SECTEUR D'ÉTUDE

LOCALISATION

Les terrains concernés sont situés sur les communes de Trélivan et de Bobital, en bordure immédiate :

- * de la RD 766 (axe Dinan - Caulnes, reliant la RN 176 à la RN 12) ;
- * de la RD 793 (liaison Dinan - Bobital - Yvignac).

L'ensemble forme un triangle d'environ 13 hectares bordé par ces deux voies. Les échanges et les accès vers ce secteur sont facilités par l'existence d'un rond-point entre les RD 766 et 793 au lieu-dit Linache, à la pointe nord des terrains étudiés.

CONTEXTE ROUTIER

Le secteur étudié forme un triangle bordé à l'est par la RD 766, au nord-ouest par la RD 793 et au sud par un chemin non revêtu.

Les RD 766 et 793 font partie du réseau A du réseau routier départemental. Elles supportent un trafic respectivement estimé à 5 330 véhicules/jour (dont 10,8 % de poids lourds) et 2 340 véhicules/jour (dont 6,6 % de poids lourds).

- La loi « Bruit » et son décret d'application prévoient le classement des infrastructures de transport terrestre en 5 catégories. Aux termes de l'arrêté de 1978, la RD 766 a été recensée comme bruyante.
- La RD 766 est concernée par les dispositions de l'article L-111-1-4 du code de l'urbanisme résultant de la loi Barnier, objet du présent rapport.

ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

LE CONTEXTE PAYSAGER GÉNÉRAL

A l'échelle des deux communes concernées, le secteur d'étude s'inscrit dans un paysage de type agricole, marqué par la **persistance d'une trame arborée**.

Ces masses végétales sont particulièrement présentes le long des vallons, des ruisseaux en lien avec les retenues d'eau de Pont Ruffier et du Val, ou en accompagnement des infrastructures et du bâti sur les communes de Le Hinglé et Bobital. Elles y jouent un rôle important dans le fonctionnement visuel, refermant fréquemment les vues dès les premiers plans.

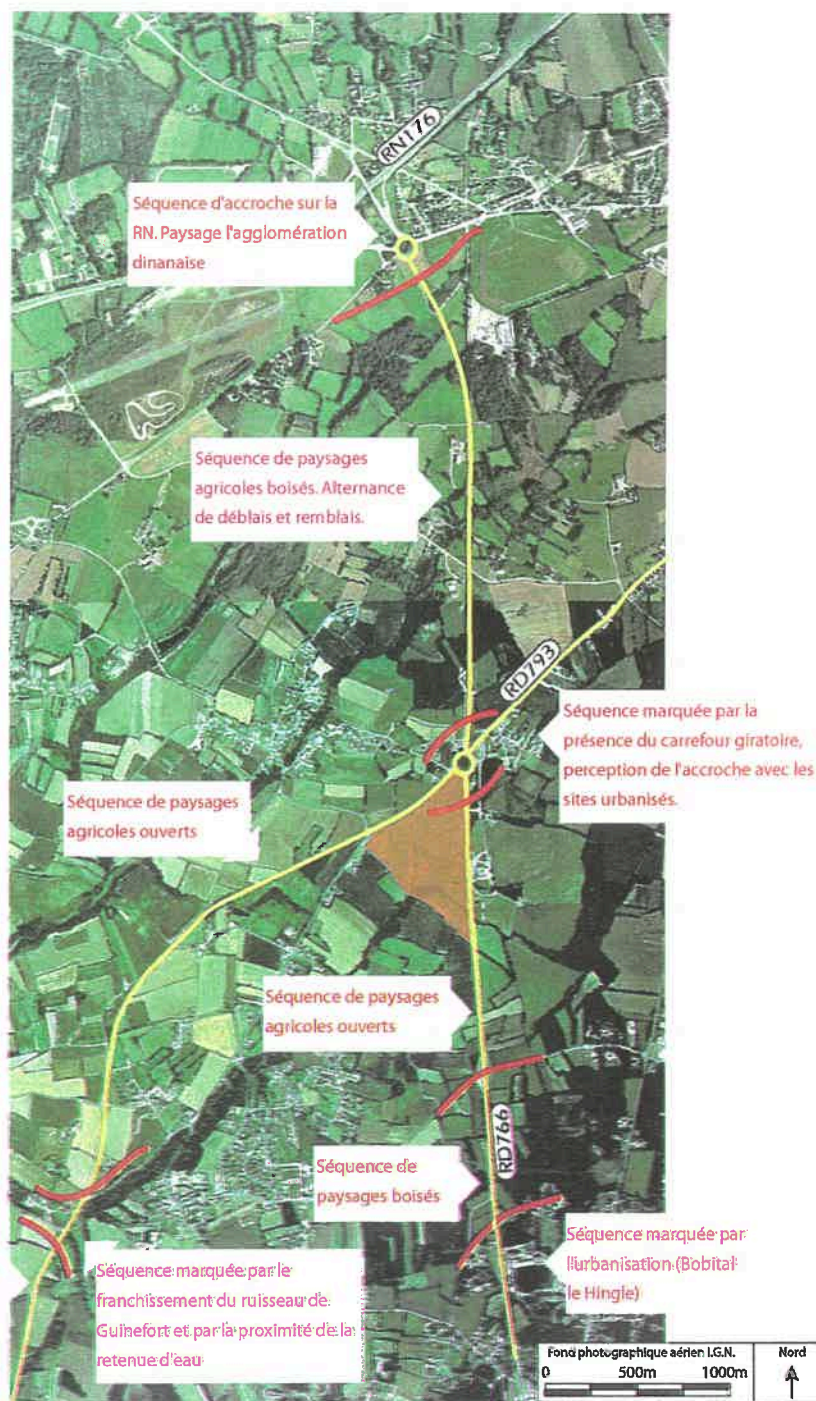
Le grand paysage dans lequel s'inscrit le secteur d'étude est également fortement marqué par la **présence de bâti** :

- sous forme d'extensions linéaires, le long des voies communales (la Douette et Linache s'étendent ainsi jusqu'aux abords de la RD 766 au nord de la zone d'étude) ;
- sous forme de bâtiments isolés (exemple du siège d'exploitation de Bourillet, en vis-à-vis du secteur d'étude, le long de la RD 766) ;
- plus au sud, la RD 766 tangente le bourg de Le Hinglé ;
- au nord, la proximité de l'agglomération dinannaise se traduit par l'implantation de grands ensembles mixant activités et habitat (quartiers de la Barrière et de l'Aublette).

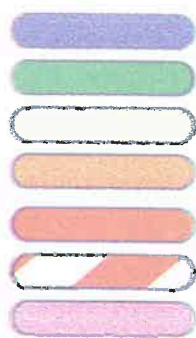
ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

LES SÉQUENCES ROUTIÈRES D'APPROCHE

La perception de ce paysage depuis les RD 766 et 793 donne lieu à différentes séquences.



CERES.A. - Le Pont - Route de la Rivière - 35 230 NOYAL CHÂTIL LON-SUR-SEICHE



Paysages de vallées et vallons

Paysages fermés en lien avec la présence de nombreux boisements et haies bocagères

Paysages ouverts à semi-ouverts

Paysages fortement marqués par le bâti diffus implanté le long des voies

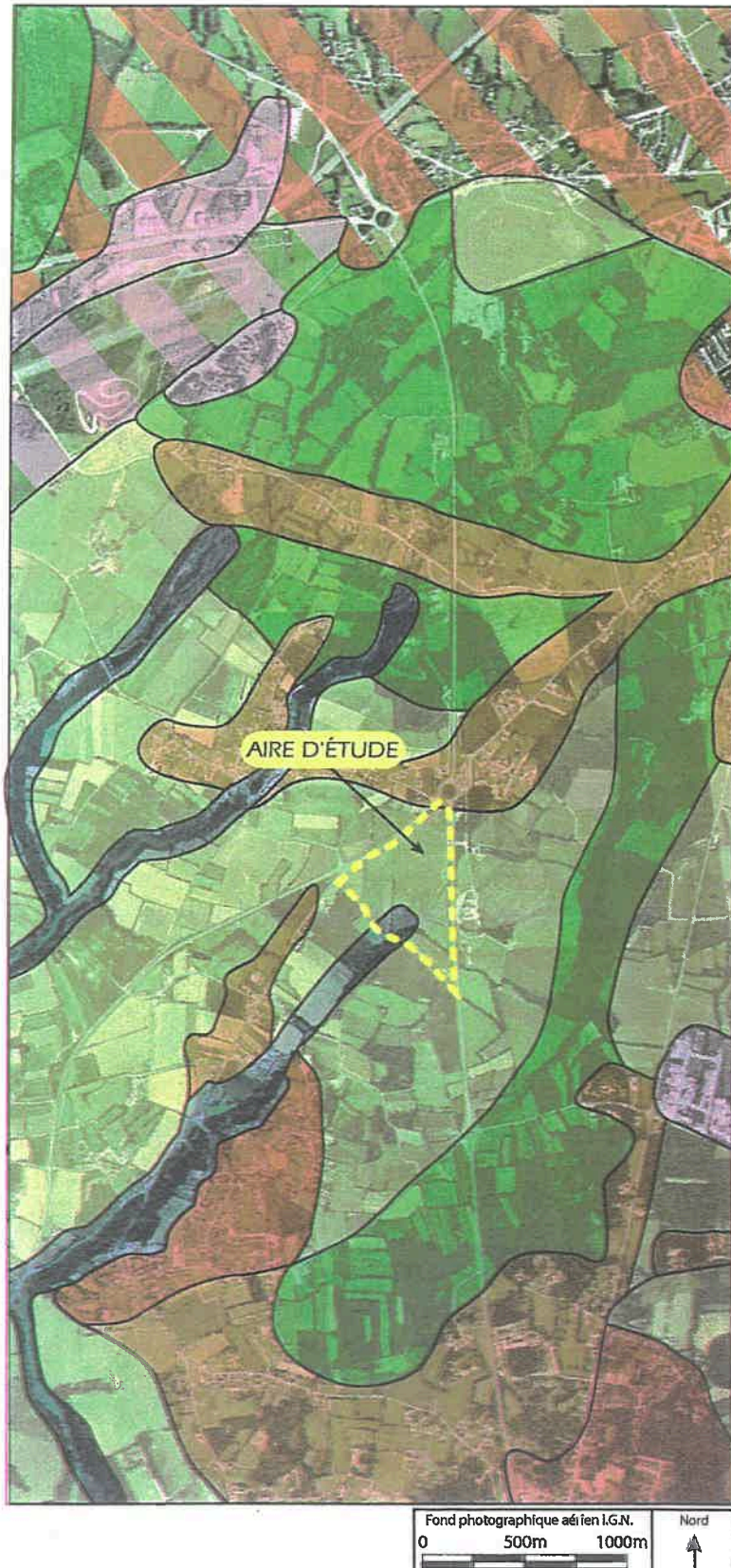
Paysages agglomérés

Paysages mixtes d'habitat et d'activités en lien avec l'agglomération dinanaise

Paysages d'activités

ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

LES UNITÉS PAYSAGÈRES



C.E.R.E.S.A. - Le Porit - Route de la Rivière - 35 230 NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE.

ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

LA TOPOGRAPHIE

Le relief joue un rôle important dans l'exposition et la perception des parcelles étudiées depuis les axes routiers.

La zone se situe en tête de vallon d'un ruisseau prenant sa source près du lieu-dit Linache et se jetant dans le Guinefort, à l'ouest du bourg de Bobital en aval de la retenue du Val. Il en résulte une pente légère et régulière des terrains, de l'ordre de 2 %, le point haut se situe au niveau du carrefour giratoire (108 m NGF) et le point bas à l'endroit du franchissement du cours d'eau, au sud-ouest des terrains (95 m NGF).

Ce positionnement va de pair avec des vues plongeantes sur l'ensemble des terrains.

La RD 793 suit le terrain naturel (pente d'environ 1,5 %) depuis la partie haute du terrain. Les vues vers les parcelles étudiées sont de type rases.

L'ensemble des premiers plans est aujourd'hui globalement dégagé depuis la RD 793.



A



B

ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

L'OCCUPATION DES SOLS

Le secteur d'étude se caractérise par une occupation des sols de type agricole. Le nord de la zone est occupé par des parcelles cultivées ; le sud-est, plus humide, correspond à des prairies.

La végétation arborée est avant tout concentrée aux abords de la zone humide. Elle est constituée :

- de boisements denses accompagnant ponctuellement le ruisseau à l'extrémité sud de la zone ;
- d'une haie bocagère dense, de grand développement, au sud de la parcelle 1562, en limite communale entre Trélivan et Bobital ;
- d'une haie clairsemée constituée de quelques arbres de haut jet, sur talus de fougères et de ronces, à l'est de la parcelle 697 ;
- de taillis et d'arbres épars sur et aux abords des talus de la RD 766 ;
- d'une haie clairsemée constituée d'arbres de grand développement, sur un talus de fougères et de ronces, en rive sud du chemin délimitant l'aire d'étude au sud ;
- de quelques arbres isolés de petit développement (type pommiers) sur la parcelle 1094, au sud du carrefour giratoire.



F



C

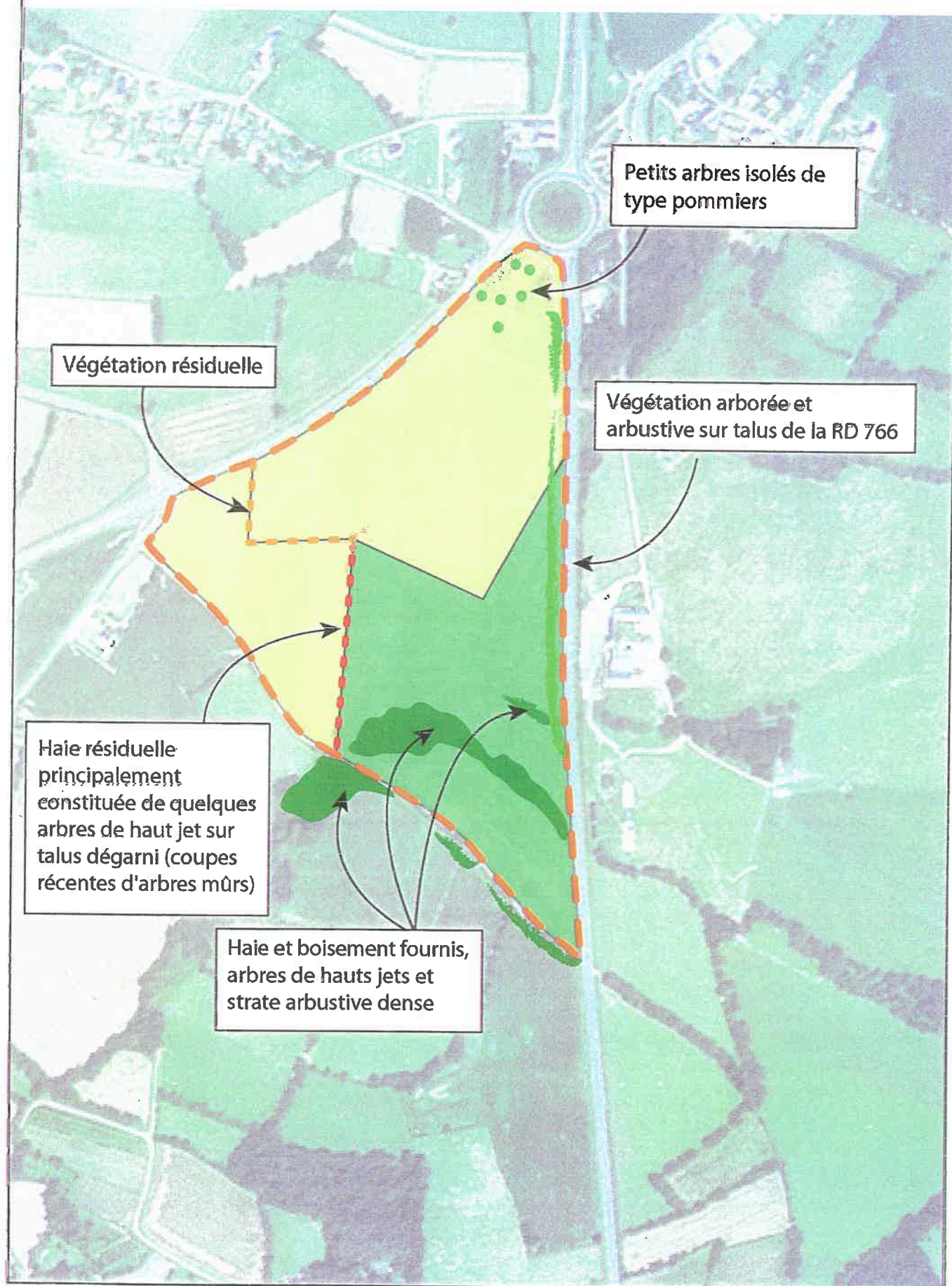


D



E

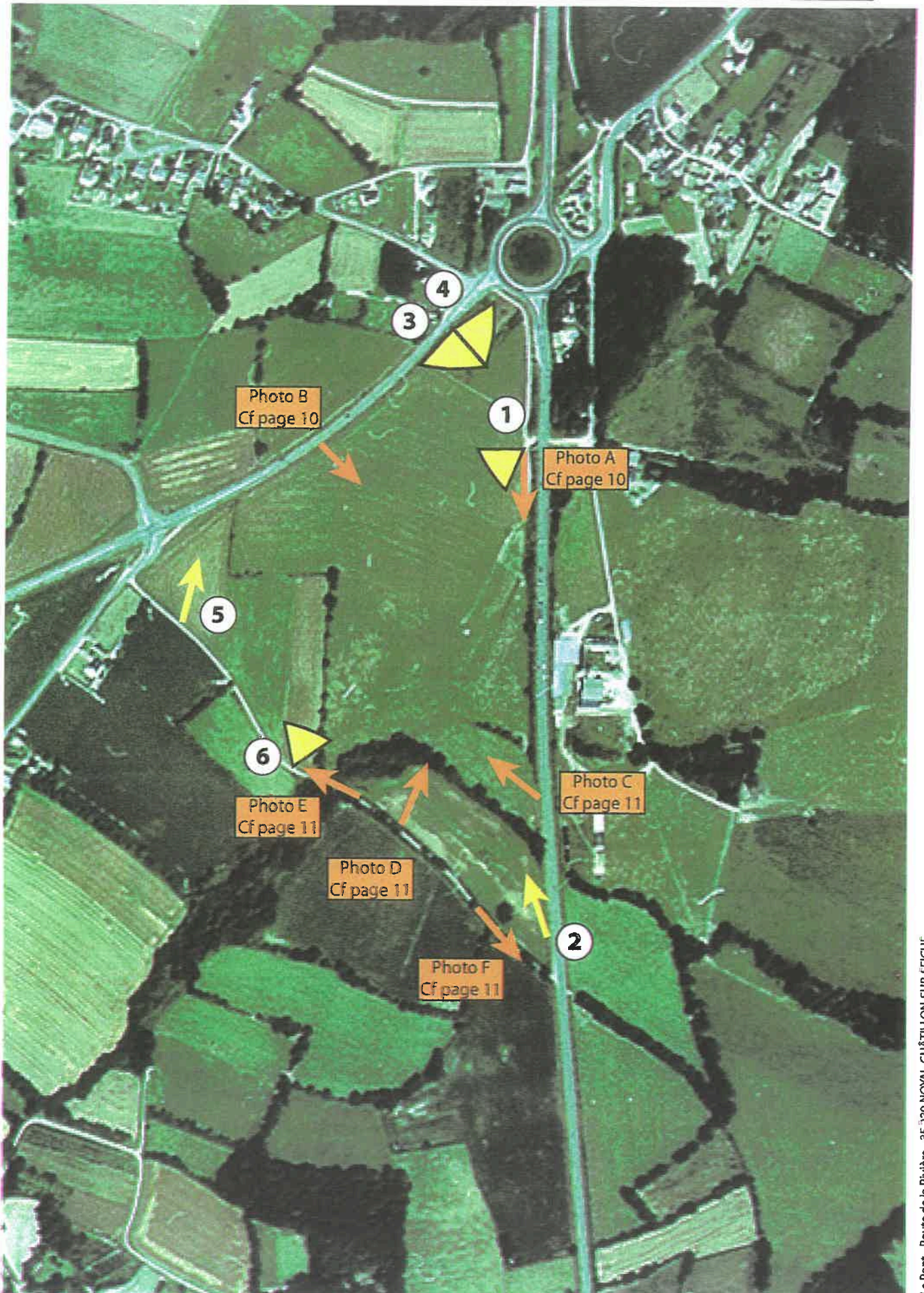
L'OCCUPATION DES SOLS



- Culture
- Prairie



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



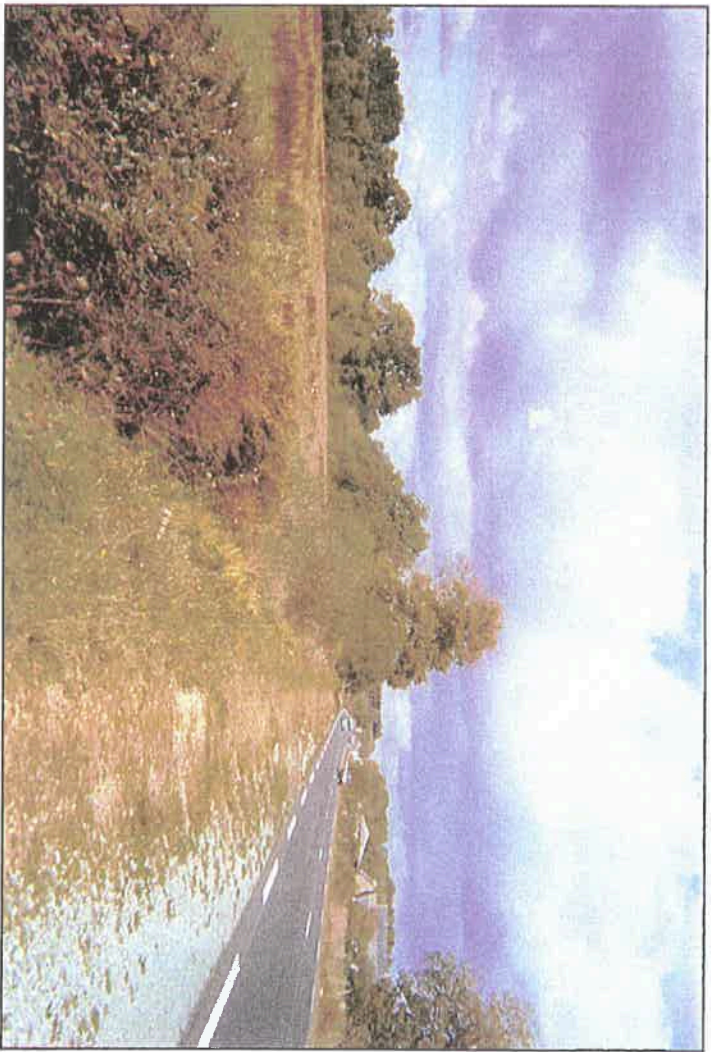
Fond photographique I.G.N.

0 125m 250m

Nord



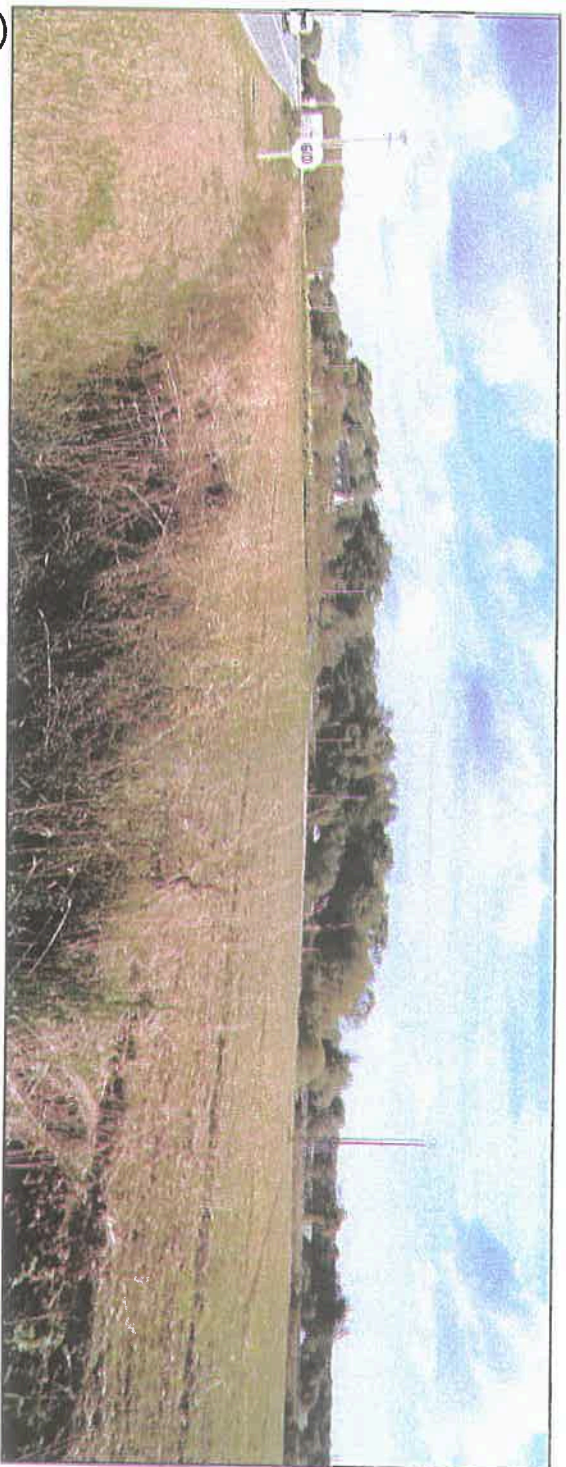
1



2



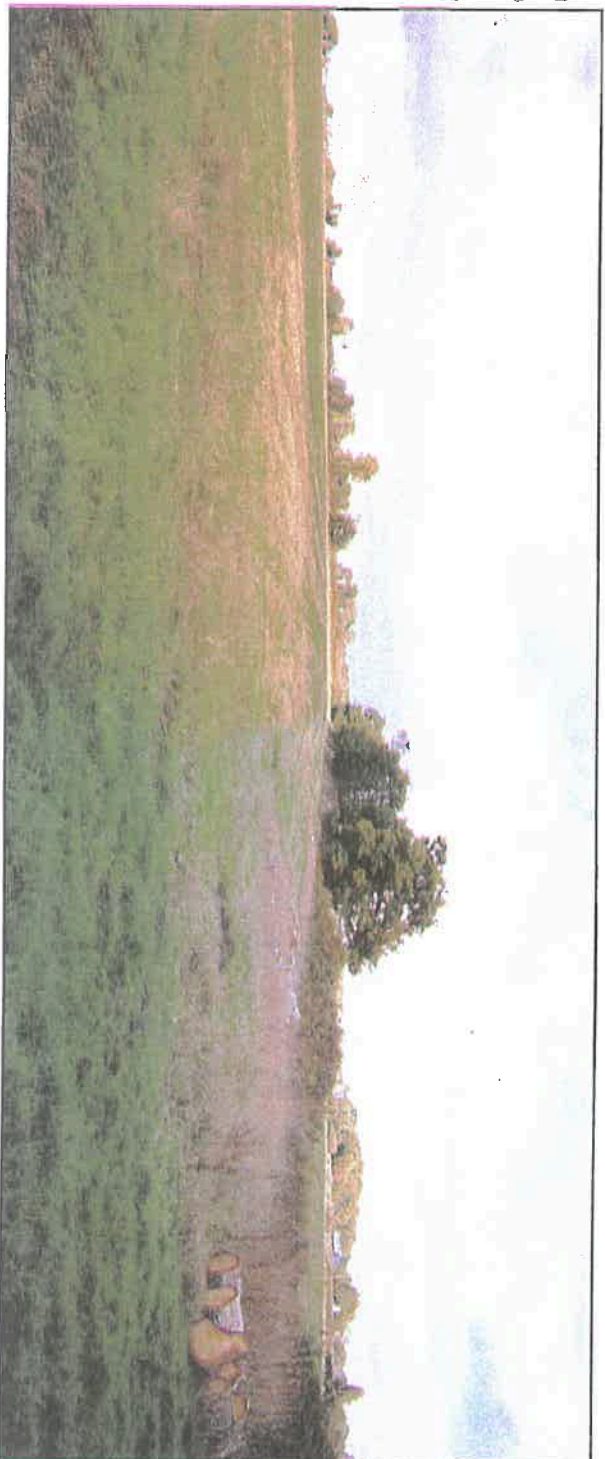
3



4



5



6

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ACTUEL

1. LES PLU

Les PLU des communes de Trélivan et de Bobital sont actuellement en cours de révision.

La commune de Trélivan, sur laquelle porte la quasi-totalité du site, doit arrêter son PLU fin 2003.

Sur les anciens documents d'urbanisme approuvés en mars 1992, les terrains concernés étaient en zone agricole et en zone naturelle protégée.

Les études en cours ont désormais défini deux zonages sur l'aire d'étude concernée :

- une zone AU réglementée, urbanisable à court terme sur le nord et l'ouest du secteur ;
- une zone Npp correspondant à une zone naturelle « protégée - paysage » couvrant l'extrémité sud-est du secteur.

Remarque : en zone Npp sur Trélivan, l'ensemble du réseau bocager est répertorié en tant qu'élément paysager remarquable. Ainsi, toute suppression de haie ou d'arbre (hors EBC dont la destruction est interdite) sera subordonnée à la replantation d'un linéaire, également situé en zone N et préférentiellement localisé en limite de bas fond ou en rupture de pente.

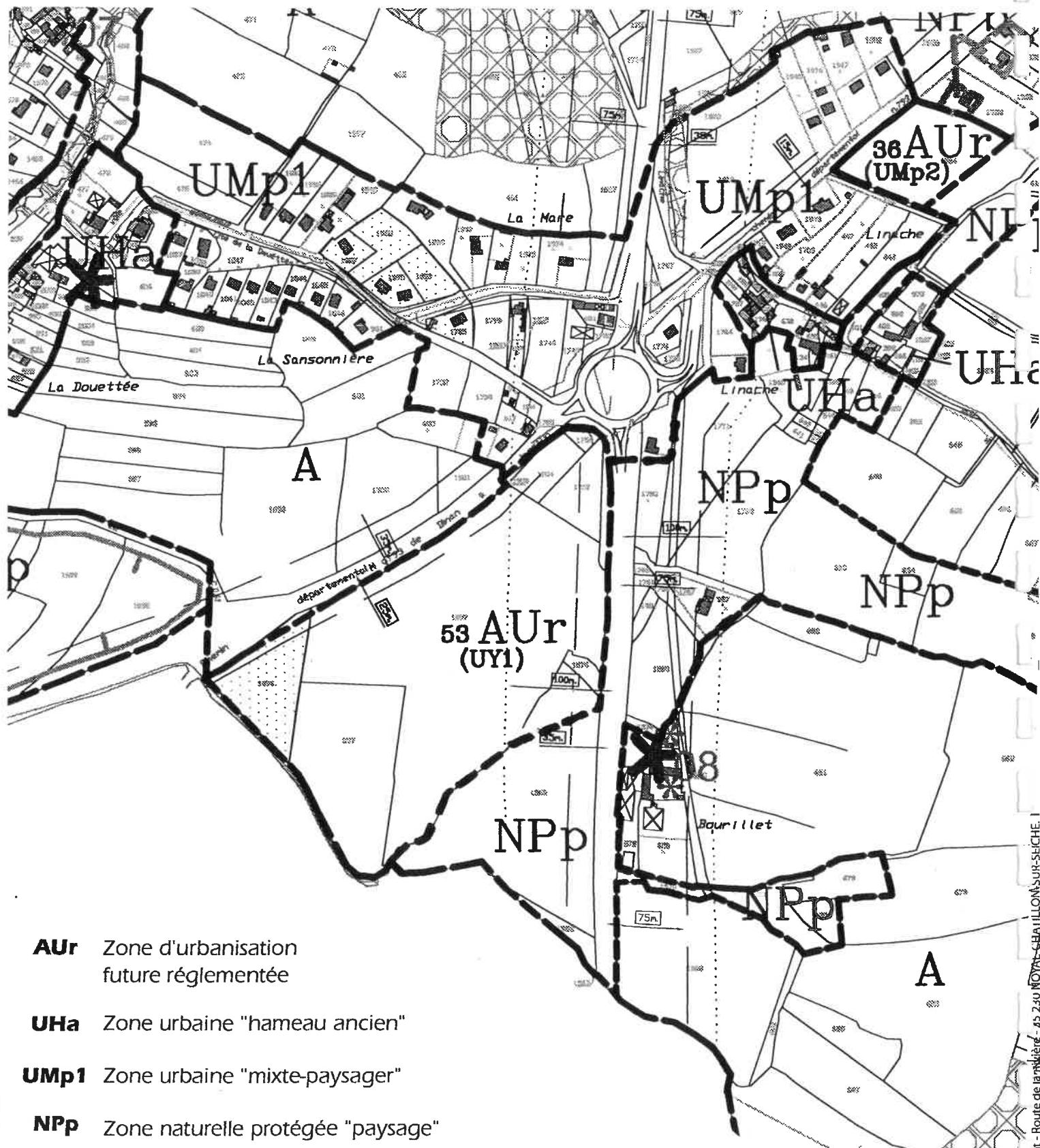
Le zonage arrêté en Novembre 2003 sur Bobital concerne les deux parcelles au sud-est de la zone. Elles sont classées en zone Agricole.

Une modification de ce zonage est à envisager afin de l'harmoniser avec le travail réalisé sur Trélivan (règlement de type zone naturelle similaire au Npp de Trélivan, absence d'espace boisé classé).

LE P.L.U. DE TRELIVAN

DOCUMENT EN COURS DE REVISION

NOV.2003



- AUr** Zone d'urbanisation future réglementée
- UHa** Zone urbaine "hameau ancien"
- UMp1** Zone urbaine "mixte-paysager"
- NPp** Zone naturelle protégée "paysage"
- A** Zone agricole



Espace boisé classé, art L.130-1



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ACTUEL

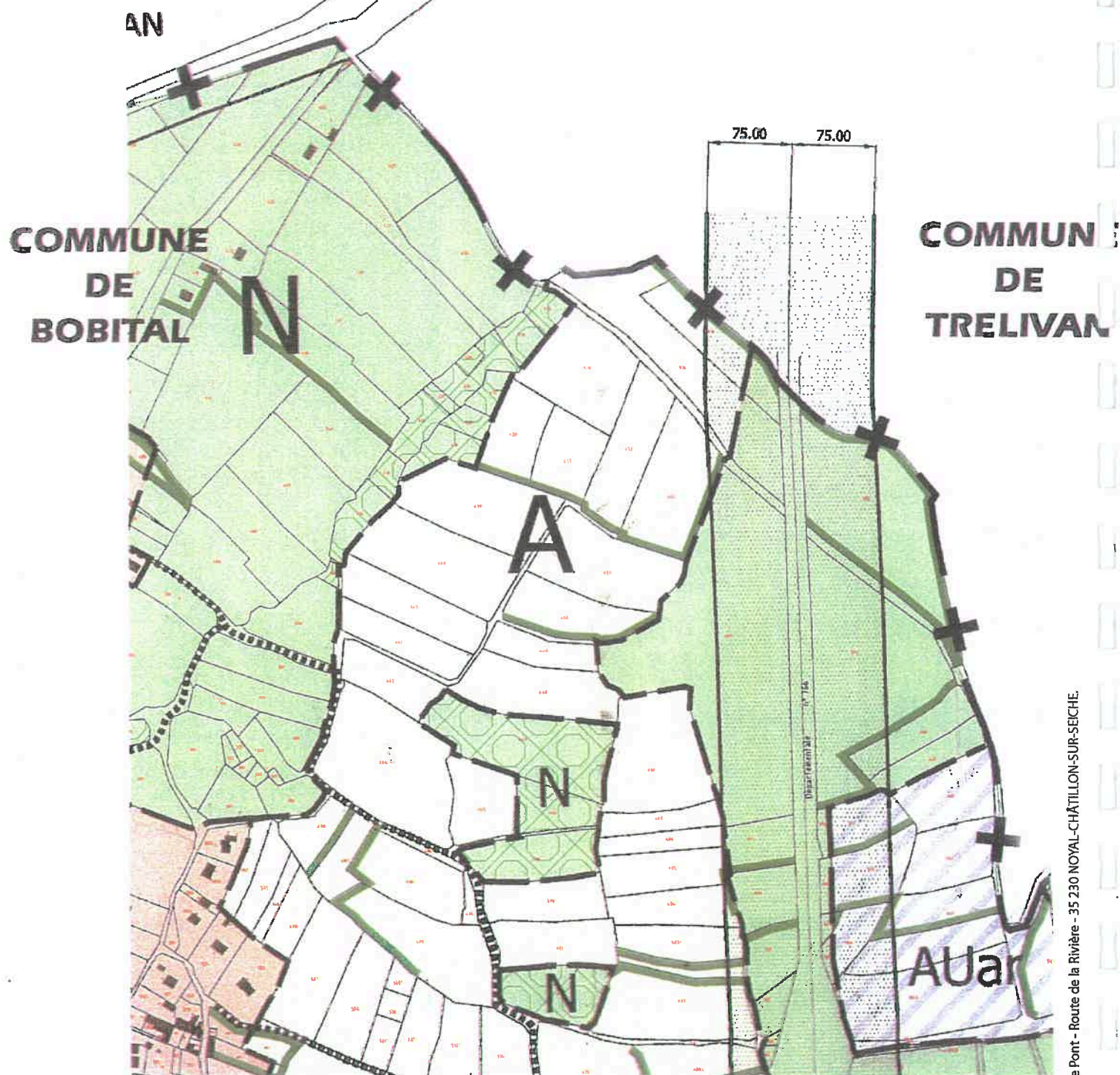
2. ÉLÉMENTS DU PORTER À LA CONNAISSANCE

Sur le lieu-dit la Sansonnière - Bourillet, a été identifié un site archéologique (source : Service Régional de l'Archéologie de Bretagne). Il s'agit d'une enceinte datant d'une période indéterminée et de formations sédimentaires datant de l'Âge de Fer et du Paléolithique (sections, parcelles 1980 C4 698). Ces éléments font l'objet d'un degré de protection de niveau 1 (application du décret 86-192 du 5 février 1986).

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas où elles seraient admises, les constructions à usage d'habitation et celles pouvant être assimilées à des constructions à usage d'habitation (local de gardiennage ?), situées à moins de 100 m du bord extérieur de la RD 766, devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et des articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

P.L.U. DE BOBITAL
DOCUMENT ARRÊTÉ - NOV. 2003



N Zone naturelle protégée

A Zone de richesses naturelle

AUar Zone d'urbanisation
future réglementée à vocation d'activités



Espace boisé classé, art L.130-1



SYNTHÈSE DES SPÉCIFICITÉS ET DES ENJEUX DU SITE

Le diagnostic établi permet de mettre en évidence les éléments suivants :

- **Les accès à la zone sont facilités par la présence de deux routes départementales dont l'intersection est gérée par un carrefour giratoire de grande dimension (anneau central de 60 m de diamètre).**
- **Le site s'inscrit dans un contexte général boisé bien que sur les parcelles elles-mêmes, la végétation arborée soit aujourd'hui essentiellement concentrée au sud.**
- **Le site s'inscrit dans un contexte général où le bâti est fortement représenté (tout le nord du carrefour de Linache est en zone U).**
- **Les terrains présentent une pente régulière, le point bas étant au sud de la parcelle 697.**
- **La présence d'un cours d'eau et d'une zone boisée est un atout paysager fort pour le traitement de la partie sud du site.**
- **Le fonctionnement visuel, aujourd'hui largement ouvert vers les parcelles, va de pair avec un fort enjeu de traitement des vitrines paysagères.**
- **L'urbanisation de ce secteur nécessite d'harmoniser le zonage des parcelles concernées sur Bobital avec celui de Trélivan.**
- **La présence d'un site archéologique sur la parcelle 698 (commune de Trélivan) constitue également un élément à prendre en compte, pour l'aménagement de cette zone.**

SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

VOCATION DU SITE ET CHOIX DES OBJECTIFS

Il s'agira d'un secteur destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureau et de services.

- Y seront interdites : les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone ou non liées aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.
- Y sont autorisées : les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales.

Rappel :

- Le projet devra prendre en compte les aspects de sécurité et de contraintes inhérentes aux réseaux en place (ligne électrique moyenne tension traversant le site) en en référant aux services compétents).
- Le caractère constructible de la zone est subordonné à l'existence ou à la réalisation des équipements (notamment en matière de sécurité) et réseaux présentant des capacités suffisantes pour les constructions destinées à y être implantées.

SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS

MARGES DE REcul

Les marges de recul proposées sont de :

- 35 m à compter de l'axe de la RD 766,
- 25 m à compter de l'axe de la RD 793.

ACCÈS À LA ZONE

- L'accès à la zone se fera depuis la RD 793 (facilement accessible depuis la RD 766 grâce au rond-point existant de Linache). Cet accès sera le plus possible éloigné des principales zones habitées (regroupées au nord du carrefour giratoire).
- Un aménagement de type tourne à gauche permettra, depuis la RD 793, d'accéder en toute sécurité à une voirie secondaire. Le tourne à gauche sera dimensionné pour prendre en compte le trafic poids lourds lié à la zone.
- Cette voie secondaire s'appuiera sur le tracé du chemin existant. Si elle se termine en impasse, elle sera dotée d'une placette de retournement dimensionnée pour permettre le demi-tour de semi-remorques.
- Elle sera traitée en enrobé ou bicouches de couleur noire et aura le profil minimum compatible avec des trafics envisagés. La réalisation de trottoirs n'est pas obligatoire compte tenu de la peu probable fréquentation du site par les piétons.
- Un accès pompier complémentaire, indépendant de la voie de desserte mentionnée ci-dessus, sera prévu.

TRAITEMENT DES MARGES DE REcul LE LONG DES RD 766 ET 793

- Le parti d'aménagement proposé consiste à créer des écrans de végétation entre la voie et les bâtiments ou parties de bâtiments non directement destinés à l'accueil. de plus, les principales liaisons piétonnes réalisées sur les parcelles privatives seront indépendantes des voies de circulation et s'en distingueront par un revêtement spécifique. Lorsque des parkings de plus de 300 m² seront créés, ils seront agrémentés d'itinéraires piétonniers spécifiques, facilitant et sécurisant l'accès aux véhicules.
- Les marges de recul inconstructibles (35 m de l'axe de la RD 766 et 25 m de l'axe de la RD 793) seront traitées en espaces verts comportant des plantations arborées de densité variable.

SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS

- Aucune construction, aucune aire de stationnement, aucune aire de stockage ou d'exposition ne sera admise dans la marge de recul.
- Aucune enseigne ou signalétique, autres que celles directement liées à des aspects de sécurité, n'est autorisée dans les marges de recul.
- Les essences recommandées en vue de conserver une homogénéité et une identité tout au long des voies départementales sont les suivantes :

Arbres de grand développement

<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre

Arbustes de second niveau

<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier noir
<i>Prunus spinosa</i>	Epine noire
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine
<i>Rhamnus frangula</i>	Bourdaie
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc
<i>Cytisus hispanica</i>	Genêt
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Salix caprea</i>	Saule
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau

- Toutefois, le maintien d'axes de vue privilégiés ciblés vers les structures d'accueil des futures bâtiments est possible.

AMÉNAGEMENT À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE

Les objectifs recherchés sont les suivants :

- **Constituer une voirie de desserte de la zone de faible impact**

La voirie interne sera traitée en enrobé ou bicouche de couleur noire. Elle aura le profil minimum compatible avec les trafics envisagés.

Les principales liaisons piétonnes réalisées sur les parcelles privatives seront indépendantes des voies de circulation et s'en distingueront par un revêtement spécifique. Lorsque des parkings de plus de 300 m² seront créés, ils seront agrémentés d'itinéraires piétonniers spécifiques, facilitant et sécurisant l'accès aux véhicules.

SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS

- **Disposer les bassins de stockage des eaux pluviales de façon à les intégrer, ainsi que le cours d'eau (tracé actuel ou tracé modifié), dans un même ensemble paysager.**

La mise en œuvre de constructions et d'aménagements (création de parking en zones humides ou modification du cours d'eau) nécessitera la réalisation de dossiers d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Ainsi, si l'emplacement des bassins de rétention est d'ores et déjà envisagé aux abords de l'actuel cours d'eau, leur dimensionnement ainsi que la détermination précise de leur positionnement est subordonnée à la réalisation de ces dossiers réglementaires.

- **Prévoir un traitement architectural soigné.**

Les bâtiments seront implantés de façon à minimiser les terrassements nécessaires à leur mise en œuvre. Ils seront de formes simples, cubiques ou parallélépipédiques, leur composition s'attachera à rompre les effets de masse. L'usage des teintes allant du gris blanc au gris foncé est recommandé (l'usage du blanc pur, très lumineux, n'apparaît pas souhaitable). Chaque façade ou pignon sera traité avec le même soin et dans une harmonie d'ensemble visant à assurer la meilleure intégration possible dans l'environnement.

Les éléments de couleur (détail architectural, logo, enseigne, etc.) sont limités à 20 % maximum des façades ou pignons concernés.

- **Privilégier l'emploi d'essences végétales en harmonie avec le site afin de maintenir une unité paysagère cohérente.**

Les espaces verts situés directement aux abords des bâtiments seront plantés ou engazonnés selon un plan de composition paysagère d'ensemble de ces espaces. Ils seront entretenus régulièrement. Les essences arborées éventuellement plantées sur ces espaces seront de type bocager. Il s'agira de :

<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre

Les essences arbustives pourront être des végétaux ornementaux plus horticoles.

SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS

- Mettre en œuvre des aménagements qualitatifs aux abords des bâtiments

L'accès à l'enclave privative pourra être matérialisé par des murets. Ces murets, traités en harmonie avec le bâtiment, intégreront, lorsqu'ils existent, les coffrets et boîtes aux lettres, enseignes et numéros, etc.

Les aires de stationnement de plus de 300 m² seront plantées d'au moins un arbre de haut jet pour 50 m². Ces arbres seront regroupés en larges bosquets venant ponctuer ou ceindre l'espace affecté au stationnement. Ces bosquets auront une emprise au sol de 25 m² minimum. Ils seront disposés de manière à créer des écrans visuels successifs rythmant la perception de l'espace. Le choix des essences pourra faciliter le repérage des itinéraires et le fonctionnement des parkings. Toutefois, les végétaux utilisés seront là encore choisis exclusivement en référence au paysage local. Il s'agira de :

<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre

Ces bosquets seront ou non complétés par des plantations arbustives. Dans le cas où des arbustes sont envisagés, les essences choisies seront extraites de la liste ci-dessous :

<i>Corylus avelana</i>	Noisetier
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier noir
<i>Prunus spinosa</i>	Epine noire
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine
<i>Rhamnus frangula</i>	Bourdaine
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc
<i>Cytisus hispanica</i>	Genêt
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Salix caprea</i>	Saule
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau

Rappel : pour les aires de stationnement de plus de 300 m², il sera prévu des itinéraires piétonniers spécifiques permettant de faciliter et de sécuriser l'accès aux véhicules.

SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS

Les aires de stockage, de manutention, les surfaces techniques ne seront pas perceptibles depuis les emprises publiques. Pour ce faire, elles seront traitées en continuité et en harmonie avec le paysage extérieur. Ainsi, la plantation d'écrans de végétation est recommandée. Il s'agira de bandes boisées d'une largeur minimale de 3 m, associant sur 3 rangs de plantations minimum des arbres et arbustes issus des listes suivantes :

Arbres de grand développement

<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre

Arbustes de second niveau

<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier noir
<i>Prunus spinosa</i>	Epine noire
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine
<i>Rhamnus frangula</i>	Bourdaine
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc
<i>Cytisus hispanica</i>	Genêt
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Salix caprea</i>	Saule
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau

Les clôtures seront de type treillis métallique soudé fixé sur des poteaux métalliques. L'ensemble sera de couleur homogène, vert foncé (seul le portail pourra être d'une couleur différente pour des raisons de visibilité). Pour faciliter l'entretien de la clôture, un soubassement de type panneau béton est autorisé sur une hauteur de 30 cm maximum.

La fixation sur la clôture, de tout élément (logo, publicité, enseigne, etc) non justifié au regard de la sécurité, est interdit.

La hauteur des clôtures ne sera pas réglementée.

PROPOSITIONS ET MODIFICATIONS DES PLANS ET RÈGLEMENTS

- 1) Les marges de recul inconstructibles seront portées au plan à :
 - * 35 m de l'axe de la RD 766,
 - * 25 m de l'axe de la RD 793.
- 2) Le secteur 53 AUr sera soumis, lors de son urbanisation, aux règles définies dans le règlement UY, de Trélivan (cf. règlement en annexe). Toutefois, s'y ajoutent ou s'y substituent les articles spécifiques suivants, découlant de la présente étude.

ARTICLE UY 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 L'implantation des constructions se fera :

- à une distance minimale de 35 m de l'axe de la RD 766 ;
- à une distance minimale de 25 m de l'axe de la RD 793.

Les projets d'aménagement, de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Électricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité (réseau HTA moyenne tension traversant le site).

ARTICLE UY 10 - Hauteur des constructions

10.1 La hauteur totale des constructions mesurées à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 12 m.

La mesure du sol naturel correspond à la moyenne des cotes NGF des arêtes du bâtiment projeté, mesurées avant travaux.

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

ARTICLE UY 11 - Aspects extérieurs

11.1 Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

PROPOSITIONS ET MODIFICATIONS DES PLANS ET RÈGLEMENTS

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.

11.2 **La qualité recherchée** vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.3 **La localisation des clôtures**, leur nature et leur hauteur figureront au dossier de demande de permis de construire.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles sont de type **treillis soudé de couleur vert foncé** sur poteau métallique également vert foncé. La clôture pourra être doublée d'une haie végétale composée d'essences exclusivement champêtre :

Arbres de grand développement

<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre

Arbustes de second niveau

<i>Corylus avelana</i>	Noisetier
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier noir
<i>Prunus spinosa</i>	Epine noire
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine
<i>Rhamnus frangula</i>	Bourdaine
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc
<i>Cytisus hispanica</i>	Genêt
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Salix caprea</i>	Saule
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau

PROPOSITIONS ET MODIFICATIONS DES PLANS ET RÈGLEMENTS

La fixation, sur ces clôtures, d'enseignes, de publicité ou de tout élément non justifié au regard de la sécurité, est interdite.

Un soubassement de type panneau béton est autorisé sur une hauteur maximale de 30 cm.

Les portails pourront être d'une couleur différente. Dans ce cas, la couleur devra être choisie en se référant à la teinte principale du bâtiment.

11.4 **Sans objet.**

11.5 **Enseignes et publicités**

Les emplacements et la nature des enseignes devront être traités en harmonie avec le bâtiment et figurer au permis de construire. Leur fixation est interdite sur la clôture.

Les enseignes lorsqu'elles seront prévues devront être tournées du côté de la voie de desserte interne et positionnées aux abords de l'accès à la parcelle.

Les enseignes tournées vers la RD 766 et la RD 793 sont interdites.

11.6 **Les couleurs** devront être discrètes et s'insérer dans l'environnement immédiat de la zone. L'usage des teintes allant du gris blanc au gris foncé est recommandé. Toutefois, d'autres teintes peuvent être utilisées pour renforcer ou souligner une ligne forte du projet ou des détails architecturaux. L'introduction d'éléments de couleur ne sera autorisée que dans la limite de 20 % maximum de la façade ou du pignon concerné.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.2 Aucune aire de dépôt, de stockage ou d'exposition non entièrement close n'est admise dans les marges de recul inconstructibles.

Leur localisation, leur surface, la nature des matériaux stockés ou en dépôt, la hauteur maximale de stockage ou de dépôt figureront au dossier de demande de permis de construire.

En cas de stock ou de dépôts à l'air libre, la création d'un écran boisé de ceinture est à réaliser : sa hauteur à terme devra être de 3,00 m minimum. Les essences choisies seront exclusivement de type champêtre :

PROPOSITIONS ET MODIFICATIONS DES PLANS ET RÈGLEMENTS

Arbres de grand développement

<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre

Arbustes de second niveau

<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier noir
<i>Prunus spinosa</i>	Epine noire
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine
<i>Rhamnus frangula</i>	Bourdaine
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc
<i>Cytisus hispanica</i>	Genêt
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Salix caprea</i>	Saule
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau

- 13.4 Aucune aire de stationnement n'est admise dans les marges de recul inconstructibles.

Les aires de plus de 500 m² seront plantées d'un moins un arbre de haut jet pour 3 places de stationnement. Les arbres seront associés à des arbustes de second niveau de végétation et regroupés en haies ou en larges bosquets venant diviser ou ceindre l'espace affecté au stationnement. Les essences choisies seront exclusivement de type champêtre (Cf liste de l'article 13-2)

PROPOSITIONS ET MODIFICATIONS DES PLANS ET RÈGLEMENTS

- 3) **Secteurs NPp (P.L.U.de Trélivan) et N (P.L.U. de Bobital)** seront soumis aux règles définies respectivement pour la zone NPp de Trélivan et pour la zone N de Bobital (cf. extraits de règlements en annexe). Toutefois, s'y ajoutent ou s'y substituent les articles spécifiques suivants, découlant de la présente étude :

ARTICLE N 2 : Ne sont autorisés, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ **Les travaux relatifs à la préservation et à la gestion des milieux naturels.**
- ♦ **Les chemins piétonniers et objets mobiliers** destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à l'aménagement ou à l'ouverture au public du site, sous réserve d'une parfaite intégration au site.
- ♦ **Les installations et équipements techniques** s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible, sous réserve des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement, et sous réserve d'une parfaite intégration au site.
- ♦ **Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général** (bassin d'orage, etc.) sous réserve d'une parfaite intégration au site.
- ♦ **L'aménagement d'aires de stationnement paysagères**, sous réserve de leur parfaite intégration au site.
- ♦ **L'édification de clôtures** est autorisée, elle est soumise à déclaration.
- ♦ **Les affouillements ou exhaussements** nécessaires à la réalisation des aménagements ou équipements autorisés.

PROPOSITIONS ET MODIFICATIONS DES PLANS ET RÈGLEMENTS

ARTICLE N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des aménagements autorisés se fera à une distance minimale de 35 m de l'axe de la RD 766.

Les projets d'aménagement, à proximité de lignes électriques existantes sont soumis à Électricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

ARTICLE N 11 - Aspects extérieurs

- 11.5 La localisation et la nature des clôtures figureront au dossier de demande de permis de construire. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles sont de type **treillis soudé de couleur vert foncé** sur poteau métallique également vert foncé.

La fixation, sur ces clôtures, d'enseignes, de publicité ou de tout élément non justifié au regard de la sécurité, est interdite.

Un soubassement de type panneau béton est autorisé sur une hauteur maximale de 30 cm.

- 11.6 **Les portails** pourront être d'une couleur différente. Dans ce cas, la couleur devra être choisie en se référant à la teinte principale du bâtiment.

- 11.11 **Les enseignes** lorsqu'elles seront prévues devront être tournées du côté de la voie de desserte interne et positionnées aux abords de l'accès à la parcelle.

Les enseignes tournées vers la RD 766 et la RD 793 sont interdites.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

- 13.4 **Aucune aire de dépôt, de stockage ou d'exposition** n'est admise dans les marges de recul inconstructible.

Leur localisation, leur surface, la nature des matériaux stockés ou en dépôt, la hauteur maximale de stockage ou de dépôt figureront au dossier de demande de permis de construire.

En cas de stock ou de dépôts à l'air libre, la création d'un écran boisé de ceinture est à réaliser : sa hauteur à terme devra être de 3,00 m minimum. Les essences choisies seront exclusivement de type champêtre. Il pourra s'agir de :

PROPOSITIONS ET MODIFICATIONS DES PLANS ET RÈGLEMENTS

Arbres de grand développement

<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre

Arbustes de second niveau

<i>Corylus avelana</i>	Noisetier
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier noir
<i>Prunus spinosa</i>	Epine noire
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine
<i>Rhamnus frangula</i>	Bourdaine
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc
<i>Cytisus hispanica</i>	Genêt
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Salix caprea</i>	Saule
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau

- 13.5 **Aucune aire de stationnement** n'est admise dans les marges de recul inconstructibles.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver, sur chaque propriété, les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Les aires de plus de 300 m² seront **plantées** d'au moins un arbre de haut jet pour 50 m². Les arbres seront regroupés en larges bosquets venant ponctuer ou ceindre l'espace affecté au stationnement.

- 13.6 **Les espaces non bâtis et non utilisés pour accès, stockage ou parkings seront aménagés en espaces paysagés, adaptés à l'environnement et entretenus.**

Remarque : En NPP, l'ensemble du réseau bocager est répertorié en tant qu'élément paysager remarquable. Ainsi, toute suppression de haie ou d'arbre (hors EBC dont la destruction est interdite) sera subordonnée à la replantation d'un linéaire, également situé en zone N et préférentiellement localisé en limite de bas fond ou en rupture de pente.

Légende de la carte
"P.L.U. DE TRELIVAN ET DE BOBITAL
PROPOSITION DE ZONAGE"



Limite de commune

AUr

Zone d'urbanisation
future réglementée

UHa

Zone urbaine "hameau ancien"

UMp1

Zone urbaine "mixte-paysager"

NPp

Zone naturelle protégée "paysage"

N

Zone naturelle protégée

A

Zone agricole

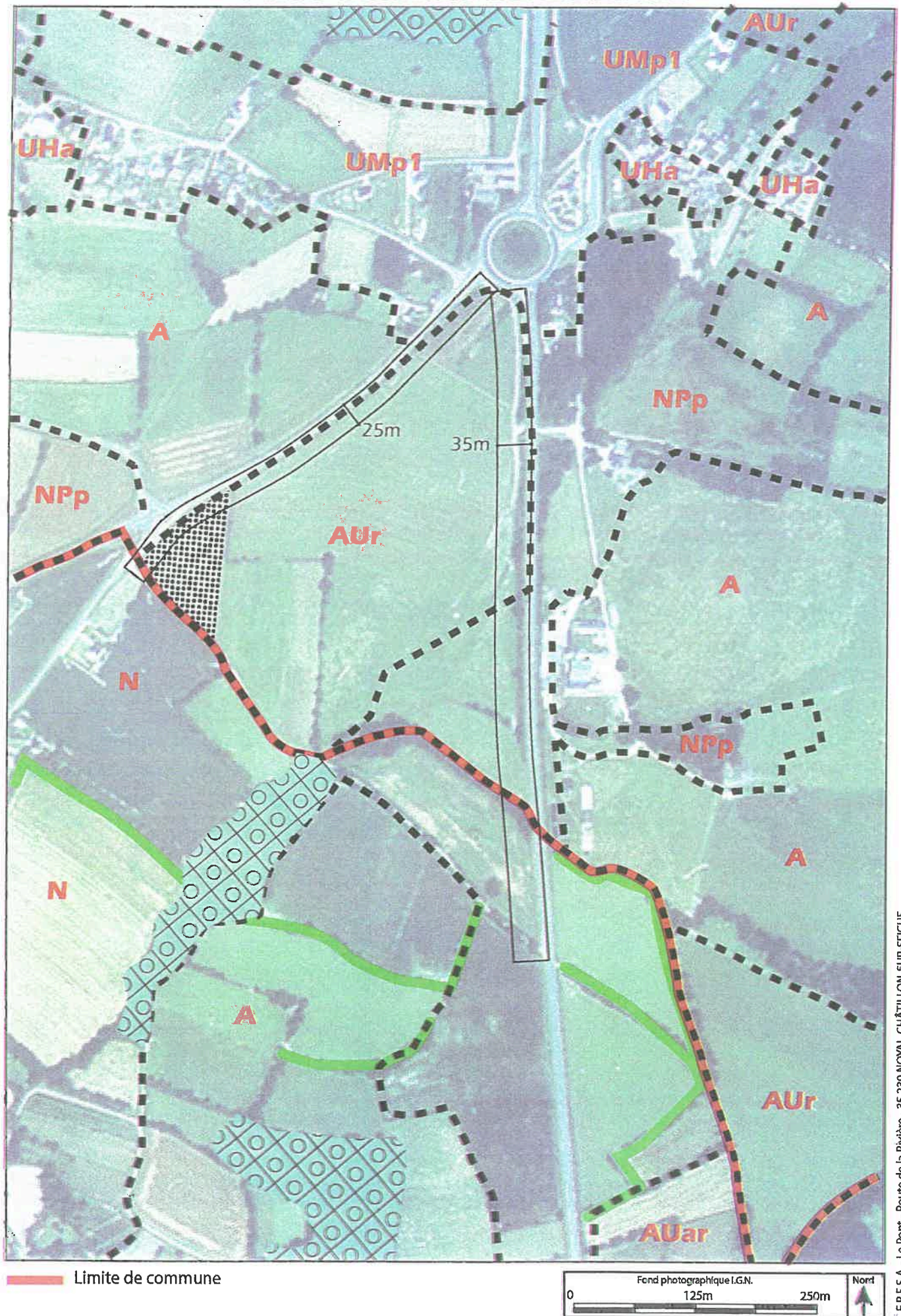


Espace boisé classé, art L.130-1



Zone archéologique

P.L.U. DE TRELIVAN ET DE BOBITAL **PROPOSITION DE ZONAGE**



ANNEXES

**REGLEMENT UY
DU P.L.U. EN COURS DE RÉVISION
DE TRÉLIVAN**

ZONE UY

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

ARTICLE UY.0

CARACTERISTIQUES ET TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Zone à caractère d'activités, de services, de commerce.

La zone UY est une zone Urbaine destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureau et de services ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdites dans les zones à vocation d'habitation.

UY1 correspond à une zone "urbanisée à usage industriel, artisanal et commercial 1" où il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation sans rapport avec la vocation de la zone.

UY2 correspond à une zone "urbanisée à usage industriel, artisanal et commercial 2", cette zone est mixte : Habitat - Activités.

Rappel :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions ne concernent que les bâtiments en pierre et en terre et sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan. ;
- Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, 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 - 35044 RENNES CEDEX - tel : 02 99 84 59 00), loi validée du 27 septembre 1941, titre III.

ARTICLE UY.1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- 1.1. Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article UY.1.
- 1.2. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
- 1.3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes destinées à l'hébergement de loisirs.
- 1.4. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § C du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.
- 1.6. Les exploitations de carrières.

ARTICLE UY.2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1. Sont admis sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone:
 - 2.1.1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone (en UYI les habitations sont à éviter).
 - 2.1.2. Les habitations nécessaires au fonctionnement des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées, aux bâtiments d'exploitation.
 - 2.1.3. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.
 - 2.1.4. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
 - 2.1.5. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.
 - 2.1.6. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre sous réserve des emprises et volumes initiaux.
 - 2.1.7. Les entrepôts commerciaux.
 - 2.1.8. Les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
 - 2.1.9. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
 - 2.1.10. Les piscines, couvertes ou non.
 - 2.1.11. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
 - 2.1.12. Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- 2.2. Les permis de construire n'entraînent des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY.3

ACCES ET VOIRIE

- 3.1. 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 en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 3.3. Les constructions nouvelles nécessitant un accès sur les voies ou portions de voies figurant au plan pourront être autorisées en fonction d'un plan d'aménagement d'ensemble de la voie ou de la portion de voie.

Il pourra en être ainsi pour l'aménagement et l'extension de ces constructions.

- 3.4. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Des voies d'une largeur de 4 m. minimum sont nécessaires. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- 3.5. Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour ; une place de retournement d'un diamètre - 25 m. est conseillée dans tous les cas, imposée si la voie en impasse a une longueur > 25 m. (ces placettes pourront être néanmoins plantées en leur centre).

ARTICLE UY.4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

4.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

En aucun cas, les E.P ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement.

4.3. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur à partir d'une étude de conception de la filière d'assainissement.

En aucun cas, les E.P ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel doit être subordonné à un traitement préalable.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

De plus, sur certains secteurs, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains ne devront pas constituer un facteur limitant à la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UY.5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, une parcelle doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et notamment au Règlement Sanitaire Départemental. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

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

ARTICLE UY.6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Voies routières publiques ou privées

Sauf dispositions particulières figurées au plan, les constructions devront observer un recul de plus de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre,
- dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
- dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions existante.
- dans le cas de bâtiments situés dans le fuseau où s'applique l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier) cf. article 6 des Dispositions Générales.

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

6.2. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.3. Lignes de transport d'énergie électrique**- Lignes existantes :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

- Lignes futures:

Sans objet

6.4. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE UY.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Limites séparatives latérales

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point le plus proche de la limite doit être au moins égale

à 5 m. pour les bâtiments abritant des activités

à 3 m. lorsqu'il s'agit de constructions à usage de bureaux ou d'habitation.

La construction peut toutefois être édifiée sur une seule limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiments ne respectant pas déjà ce recul sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

7.2. Fond de parcelle : Il n'est pas fixé de règles particulières.

7.3. Bâtiments annexes : L'implantation de bâtiments annexes d'une hauteur n'excédant pas 4 m. est autorisée en limite séparative ainsi qu'en fond de parcelle.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer, dans le cas de reconstructions après sinistre reprenant l'emprise et les volumes d'origine, aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE UY.8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 m.

ARTICLE UY.9

EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60% de la surface du terrain « UY ».

9.2. Cet article ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction après sinistre,
- aux constructions existantes,
- aux installations et équipements liés aux réseaux des services publics.

ARTICLE UY.10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales seront établies à partir de l'assiette moyenne du bâtiment. Cette moyenne sera calculée en faisant la moyenne des altitudes correspondant aux différents angles du bâtiment projeté.

10.1. Hauteur maximale

Le point le plus haut de toute construction, mesuré à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne pourra dépasser une hauteur de 15 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

10.2. Bâtiments annexes : leur hauteur ne devra pas être supérieure à 4 m (hors tout).

10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

ARTICLE UY.11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

- 11.1.** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

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

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

- 11.2.** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

- 11.3.** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, de préférence constituées d'un grillage type treillis soudé, de couleur foncée, ou de haies végétales composées d'arbustes d'essences variées, doublées ou non d'un grillage, la hauteur n'excédant pas 2 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre environnant.

Pour toutes les clôtures, l'emploi de plaques de ciment, de parpaings nus et du PVC sont strictement interdits.

La fixation d'enseignes est interdite sur la clôture.

11.4 Buttes artificielles

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès, à l'exclusion des parties de remblai situées en amont de la construction, en cas de pente naturelle du sol, ainsi que celles qui sont inscrites dans un angle rentrant de la construction ou retenues par un mur de soutènement prolongeant la construction sur une longueur inférieure à 3m.

- 11.5** Les enseignes et publicités : les emplacements et la nature des enseignes devront être traités en harmonie avec le bâtiment et figurer au permis de construire. Leur fixation est interdite sur la clôture.

- 11.6.** D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE UY.12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.

12.2. Le nombre de places de stationnement sera exigé sur la base des données suivantes :

12.2.1 Constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris).

12.2.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :

Une place de stationnement par employé et une place pour 25 m² de S.H.O.N. de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

12.2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :

Une place de stationnement par employé et une place par 80 m² de S.H.O.N. construite.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de S.H.O.N. si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m² de S.H.O.N.

En tout état de cause, une place de stationnement par salarié de l'entreprise sera exigé.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

12.2.4 Constructions à usage commercial :

Une place de stationnement par employé et une place par 25 m² de S.H.O.N. de construction. En fonction du type d'activité, des normes supérieures pourront être exigées.

12.2.5 Constructions destinées à d'autres usages :

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

Pour les foyers et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

12.3. Modalités d'application:

12.3.1 Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

12.3.2 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.3.3 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE UY.13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. La plantation de ces arbres à hautes tiges est obligatoire dans les marges de recul sur voies.

- 13.1. Les constructeurs devront réaliser et entretenir des espaces verts, plantés ou engazonnés, dont la surface minimale sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle.
- 13.2. Le stockage à l'air libre côté rue est interdit. La nature, la hauteur et le mode de stockage devront figurer au P.C. Les aires de stockage sans vocation d'exposition seront situées derrière des clôtures d'une hauteur ≤ 2 m ou d'une haie bocagère.
- 13.3. Les espaces verts devront être plantés d'un arbre hautes tiges par 100 m^2 de surface engazonnée.
- 13.4. Les aires de stationnement couvrant une superficie de plus de 500 m^2 seront implantées d'arbres à hautes tiges ou de haies vives d'une hauteur à terme $\geq 1,40$ m. et comportant un minimum d'un arbre pour 3 places de stationnement.
- 13.5. Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.
- 13.4. Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport aux troncs des arbres situés en lisière des boisements ou des haies classés EBC.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DU SOL

ARTICLE UY.14

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

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

**REGLEMENT NP
DU P.L.U. EN COURS DE RÉVISION
DE TRÉLIVAN**

ZONES NP

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

ARTICLE NP.0

CARACTERISTIQUES ET TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

- La vocation des zones NP est la protection de la nature, des paysages et des sites.

Les zones « NP » constituent des espaces naturels de grande qualité qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui le composent, en raison de la qualité écologique, faunistique ou floristique des zones ou encore en raison de l'existence de risques ou de nuisances.

Les règles émises ci-dessous sont subordonnées aux lois nationales lorsqu'elles entrent dans le champ d'application de ces dernières.

NPp : Zone Naturelle "Protégée-paysage"

Cette zone correspond surtout aux vallées : zone naturelle à protéger correspondant aux abords des cours d'eau, aux zones inondables et aux secteurs non urbanisés des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Remarque : En NPp, l'ensemble du réseau bocager est répertorié en tant qu'élément paysager remarquable. Ainsi, toute suppression de haie ou d'arbre (hors EBC dont la destruction est interdite) sera subordonnée à la replantation d'un linéaire, également situé en zone N et préférentiellement situé en limite de bas fond ou en rupture de pente.

NPv : Zone Naturelle "Protégée-servitudes"

Cette zone correspond à une zone naturelle en lien avec la prise en compte des servitudes aéronautiques.

NPa : Zone Naturelle "Protégée-aérodrome"

Cette zone correspond à l'emprise de l'aérodrome et peut accueillir des activités qui lui sont directement liées.

NPe : Zone Naturelle "Paysage - équipement"

Cette zone correspond à une zone naturelle de loisirs où les sports à caractère extensif sont autorisés ainsi que de petits équipements.

NPb : Zone Naturelle Protégée "bâtiments"

Cette zone correspond à des bâtiments existants non liés à l'agriculture et situés en zone agricole "A". Ces constructions sont signalées à l'aide de polygones symboliques.

Rappel :

- Les démolitions ne concernent que les bâtiments en pierre et en terre et sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme ;

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

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

- Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, 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 - 35044 RENNES CEDEX - tel. : 02 99 84 59 00), loi validée du 27 septembre 1941, titre III.

ARTICLE NP.1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits les constructions, occupations du sol et tous travaux d'aménagement sauf ceux visés à l'article NP2 et en particulier :

En zone « NPp, NPs », :

- Les affouillements et exhaussements de sol quelle que soit leur hauteur et surface à l'exception de ceux :
- Les dépôts divers de déchets, vieux véhicules, ferrailles ...
- Le stockage de caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, les installations de loisirs et de vacances.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- La pratique ou le stationnement isolés du camping et du caravanning.
- La création d'habitations et de lotissements de toute natures.
- Tous travaux de nature à détruire les éléments classés « Éléments du paysage remarquables » en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NP.2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2-1. Ne sont admis, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, d'être compatibles avec le site, d'une parfaite intégration dans le site, que les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous :

En zone NPp, NPs, NPp, NPp et NPb :

- Les travaux relatifs à la préservation et à la gestion des milieux naturels.
- Les chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du site, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible et sous réserve d'une parfaite intégration au site.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs, sous réserve des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement.
- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général (bassin d'orage...) s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible.
- Les travaux destinés à permettre :
 - l'aménagement, l'amélioration ou l'extension des bâtiments existants, à la triple condition que ces travaux concernent des bâtiments ayant déjà une emprise de plus de 50m², que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements existants (pour les bâtiments déjà occupés en logement) et qu'ils ne portent aucune atteinte au site ; en tout état de cause, l'extension des bâtiments ne devra pas conduire à augmenter leur emprise au sol d'une surface supérieure à 50 m² d'emprise au

sol, ces travaux ne pouvant être autorisés que sous réserve de la préservation du caractère architectural originel (respect du corps principal existant auquel s'adjoint un volume secondaire) et sous réserve que ces aménagements ne compromettent pas le développement des activités agricoles. Le changement de destination est autorisé sous réserve que le bâtiment corresponde à l'architecture traditionnelle (pierre, terre,...) et que le bâtiment d'origine aménagé couvre une superficie au sol $\geq 50m^2$.

- les annexes, abris pour animaux et abris de jardins, non liés aux exploitations agricoles :
 - les surfaces et les implantations sont réglementées (cf. art. Np9)
 - L'aménagement et la transformation des établissements industriels, artisanaux ou agricoles et des dépôts existants (dont la création est interdite dans cette zone), à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui en résulte.
 - Les constructions destinées au logement des récoltes, animaux ou du matériel réalisées dans le cadre d'une exploitation existante sous réserve de se situer le plus près possible de bâtiments existants tout en respectant les normes sanitaires en vigueur.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, dans la limite des emprises et volumes initiaux et sans changement possible de destination.
 - L'aménagement d'aires de stationnement s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible et sous réserve d'une parfaite intégration au site.

En zone NPe,

- Les installations et équipements collectifs de sports et de loisirs, sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés dans le site.

En zone NPa,

Les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'évolution de l'aérodrome ainsi que les services et habitations liés à l'activité aéronautique ; un sous secteur NPa1 a été identifié pour recevoir éventuellement des opérations d'habitats spécifiques liés à l'aéronautique (logements, résidences hôtelières, hôtels).

2.2. Les permis de construire des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NP.3

ACCES ET VOIRIE

- 3.1.** 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 en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2.** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 3.3.** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, de la sécurité publique et de la protection civile.
- 3.4.** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans

des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- 3.5. Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour ; une place de retournement d'un diamètre ≥ 18 m. est conseillée dans tous les cas, imposée si la voie en impasse a une longueur > 25 m. (ces placettes pourront être néanmoins plantées en leur centre).

ARTICLE NP.4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

4.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

En aucun cas les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement.

4.3. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (au 1^{er} Janvier 1998, arrêté du 6 Mai 1996). Une étude de filière doit être réalisée au préalable. Ses conclusions étant déterminantes dans l'aspect constructible ou non de la parcelle.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduelles de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

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

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

- 4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

- 4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NP.5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, une parcelle doit avoir les dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

De plus, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain.

Elles ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE NP.6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Voies routières publiques ou privées

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront observer, en dehors des zones urbanisées, un recul à partir de l'axe de la voie de :

Routes	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
RN 176	voie express	100 m.	100 m.
RD 766	voie à grande circulation	75 m.	75 m.
RD 793	réseau structurant	35 m.	35 m.
RD 61	réseau B	15 m.	15 m.
RD 166 B	réseau B	15 m.	15 m.

☞ se référer au « Dispositions générales » du présent règlement.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

Une implantation différente peut être imposée en prolongement d'un immeuble voisin en vue d'une harmonie d'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité (visibilité à préserver...).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs.

Dans le cas de mise aux normes réglementaires de bâtiments agricoles, une implantation différente pourra être admise si aucune autre solution technique ne peut être envisagée.

6.2. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à Proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.3. Lignes de transport d'énergie électrique

6.3.1 - Lignes existantes :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.3.2 - Lignes futures:

Sans objet

6.4. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE NP.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6.00 m pour les constructions à usage agricole. Les annexes, les garages et les abris, une distance inférieure pourra être autorisée sous réserve du respect des contraintes de sécurité.
- 7.2. Les dispositions du présent article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.
- 7.3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs.

ARTICLE NP.8

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

Entre 2 constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 m.

ARTICLE NP.9

EMPRISE AU SOL

- 9.1. Les extensions des habitations sont limitées à 50 m² d'emprise au sol (surface maximale autorisée à dater de l'approbation du présent P.L.U, cf. ART. NP2)
- 9.2. En NPp NPs NPb :
Les annexes et les abris pour animaux réalisés dans un cadre autre que celui d'une exploitation agricole et liés à des habitations situées en zone U hameau ou en zone Naturelle protégée (NPb, NPp, NPs) sont limités sur l'unité foncière :
- abris jardin : 20m² et situées à une distance inférieure à 25m. de l'habitation
- annexes : 60m² et situées à une distance inférieure à 25m. de l'habitation
- abris pour animaux : 60m² et situées à une distance inférieure à 50m. de l'habitation
- 9.2. En NPp NPs :
Les abris pour animaux, réalisés dans un cadre autre que celui des exploitations agricoles et non liés à des habitations, sont limités à 40m² et seront constitués de structures légères démontables (plots - ossature - bardage bois « brut » - couverture discrète) et fermées que sur trois côtés.
- 9.4. En NPa1 l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du terrain : pour les groupes d'habitations, l'application du pourcentage global est acceptée.
- 9.4. L'emprise au sol est sans objet pour les constructions réalisées dans le cadre d'une exploitation agricole ou d'activités artisanales existantes.
- 9.5. En cas de reconstruction après sinistre, l'emprise au sol ne pourra pas excéder celle de la construction antérieure.
- 9.6. Il n'est pas fixé de règles particulières pour les autres constructions admises.
- 9.7. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs.

ARTICLE NP.10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos ... n'est pas réglementée.

Pour toute extension à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 6 m à l'égout du toit (par rapport au terrain naturel avant travaux), et de 10,50 m au faîtage, pour toute extension à usage d'habitation.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs.

En cas de reconstruction après sinistre, les hauteurs ne devront pas excéder celles de la construction antérieure.

Le niveau du sol fini rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,40 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel avant terrassement sous l'emprise de la construction.

En NPp, NPs, NPb :

La hauteur des bâtiments annexes abris pour animaux et abris jardin non liés à l'activité agricole est limitée à 4 m hors tout.

En NPa1 :

La hauteur maximale des bâtiments non techniques est de 6m.

ARTICLE NP.11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

Rappel :

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

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

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

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

- 11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- 11.3. La couleur des matériaux de parement (pierre, enduit, bardages..) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.4. Les annexes devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 11.5. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures différentes de celles citées ne sont pas admises et notamment celles réalisées en PVC, en parpaings bruts, en plaques de ciment, béton ou fibro-ciment d'une hauteur supérieure à 30 cm., en matériaux d'imitation ou encore les haies monospécifiques d'essences de type thuyas ou lauriers palmes.

Les murs existants constituant l'alignement doivent être conservés sous réserve de permettre le bon accès aux parcelles.

Les clôtures suivantes sont admises sur voie et sur fonds voisins :

- mur de pierre ou d'aspect pierre identique à celui relevé le plus fréquemment sur la commune. Leur hauteur est limitée à 1,40 m. Dans le cas de murs créés en continuité de murs en maçonnerie existante, une hauteur supérieure pourra être autorisée sous réserve du respect du type de maçonnerie en place,
- muret de pierre ou d'aspect pierre identique à celui relevé le plus fréquemment sur la commune, surmonté le cas échéant d'une lisse en bois ou métallique de couleur sombre.
- haie végétale doublée ou non d'un grillage qui, s'il existe devra être en retrait de la végétation par rapport au domaine public, sa hauteur ne devra pas dépasser celle de la végétation à terme. Les végétaux utilisés seront constitués d'essences de type bocager adaptées aux sols, et au climat. La hauteur totale est limitée à 1,80 m. Les plaques de béton pleines peuvent être utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 30 cm posés,
- clôture de type palissade à claire-voie en bois non vernis de type châtaignier (les clôtures réalisées en brandes n'entrant pas dans cette appellation).

Des hauteurs de clôture différentes pourront être imposées (clôtures sur voie notamment) pour des questions de sécurité (visibilité par rapport à la voie publique).

- 11.6. Portails :** lorsque la configuration des lieux le permet et qu'un portail est prévu à proximité d'une voie publique, il devra se situer à une distance au moins égale à 6 m. de l'emprise publique, et devra laisser un espace non clos correspondant à l'emplacement de 2 stationnements (6m. x 6m.).

Les prescriptions de matériaux s'appliquent également aux portails et aux parties vues des murs de soutènement bordant le domaine public ou y aboutissant.

11.7.. Buttes artificielles

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès, à l'exclusion des parties de remblai situées en amont de la construction, en cas de pente naturelle du sol, ainsi que celles qui sont inscrites dans un angle rentrant de la construction ou retenues par un mur de soutènement prolongeant la construction sur une longueur inférieure à 3 m.

11.8. Aspect des constructions à usage d'habitation, extensions et annexes

En façade sur voie principale, les paraboles visibles sont interdites.

Les toitures seront en ardoise ou couleur ardoise.

La couleur des façades devra être d'une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. L'utilisation des couleurs très vives et du blanc est interdit. De même sont interdits tous pastiches d'une architecture étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...et l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses).

11.9. Aspects des constructions des abris d'animaux ou de jardins édifiés dans un cadre autre que celui d'une exploitation agricole.

Les toitures devront être en ardoise, couleur ardoise ou passées au « black ».

Les constructions devront être réalisées ou habillées de bardage bois (lattes verticales) à claire-voie ou à joints saillants, sans vernis. Le bois utilisé sera de type naturel non traité (châtaignier...) Des teintes mates et sombres seront préférées.

11.10. Aspect des constructions autres que celles mentionnées au § 11.6

Les façades seront de couleur et de tonalité discrète. Les teintes sombres et mates seront préférées. L'usage du blanc seul ou en mélange ainsi que des couleurs vives sera interdit. De même, l'utilisation d'imitation de matériaux et l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués, vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...) sont interdits.

ARTICLE NP.12

STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.**

Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.

- 12.2. Le nombre de places de stationnement sera exigé sur la base des données suivantes :**

Une place pour 10 personnes dans tout lieu recevant du public.

En fonction de la spécificité du lieu ou de la nature de l'établissement, il sera demandé une étude justificative.

12.3. Modalités d'application:

- 12.3.1** Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.
- 12.3.2** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.
- 12.3.3** Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE NP.13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- 13-1.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et entretenus.
- 13.2.** Les espaces libres et plantations devront avoir une surface suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un projet paysager d'intégration des constructions.
- 13.3** Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5m par rapport aux troncs des arbres situés en lisière des boisements ou des haies classés EBC.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DU SOL**ARTICLE NP.14****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

**REGLEMENT N
DU P.L.U. EN COURS DE RÉVISION
DE BOBITAL**

TITRE V

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

* * * *

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones N sont les secteurs « naturels et forestiers » de la Commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (Article R128-8 partie I).

Elle comporte trois sous-secteurs :

- ↳ Un sous-secteur Np qui correspond aux zones concernées par l'arrêté préfectoral du 20 juillet 1993, complété par celui du 16 janvier 1997, visant à protéger le périmètre immédiat et rapproché autour des retenues du Val et Pont-Ruffier utilisées pour l'alimentation en eau potable.
- ↳ Un sous-secteur Nc qui correspond au secteur d'exploitation de la Carrière de granit du « Rocher Jéhan », suivant les termes de l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999.
- ↳ Un sous-secteur Ne qui correspond au secteur naturel réservé aux activités sportives, culturelles, de loisirs et de tourisme ; ce secteur, intégralement inclus dans le périmètre de protection des retenues d'eau du Val et Pont Ruffier, est soumis à l'arrêté préfectoral du 20 juillet 1997 complété par celui du 16 janvier 1997.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions des constructions antérieures à l'année 1950 sont soumises au permis de démolir.
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit.
6. 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.
7. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisation des sols non mentionnées à l'article N2, et notamment :

Les constructions de toute nature sauf application de l'article N2,

Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N2,

Le camping et le caravanage quelle qu'en soit la durée sauf application de l'article N2 - B.

Sont interdites en outre dans les sous-secteurs Np et Ne, tout aménagement et occupation du sol interdits par l'arrêté préfectoral du 20 juillet 1997 visant à protéger les retenues du Val et Pont-Ruffier.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement, sur l'ensemble de la zone N :

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, 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. L'aménagement, l'amélioration et l'extension de bâtiments existants sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une préservation ou d'une mise en valeur du bâti ancien, qu'ils constituent une amélioration du bâti récemment construit, enfin qu'ils démontrent leur bonne intégration dans le site.

Pour les constructions existantes inférieures à 120m² de SHOB, les extensions seront admises dans la mesure où l'ensemble bâti après extension sur une même unité foncière ne dépasse pas

150m² de SHOB. Pour les constructions existantes dont la SHOB est supérieure à 120m², l'extension autorisée sera limitée à 25 % de la SHOB existante.

3. La construction de bâtiments annexes nécessaires aux propriétés bâties existantes sous réserve qu'ils se situent à proximité de l'habitation principale et constituent avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux ;
4. L'aménagement, la transformation, ou l'extension des établissements industriels ou artisanaux et des installations classées existants, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances que peuvent engendrer ces établissements ou installations et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement.
5. Les plans d'eau, sous réserve de l'obtention des autorisations officielles nécessaires.
6. Les piscines, couvertes ou non, à proximité de l'habitation.
7. L'aménagement des chemins piétonniers.
8. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
9. Les changements d'affectation des bâtiments existants dans la mesure où leur nouvelle affectation est compatible avec l'environnement (sauf celles comprises dans les marges de recul par rapport au RD766.
10. L'hébergement temporaire d'animaux et le stockage des récoltes dans les bâtiments existants affectés à cet usage.

A - DANS LE SOUS-SECTEUR NC, et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :

Les carrières, la recherche et l'exploitation minières ainsi que les aménagements et les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité.

B - DANS LE SOUS SECTEUR NE, et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :

1. Le camping, le caravanage et parc résidentiel de loisirs, sous réserve de l'autorisation préfectorale nécessaire.
2. Les constructions et aménagements strictement nécessaires au développement et à l'accueil des activités sportives, culturelles et de loisirs, et touristique.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

ARTICLE N 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A – ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient respectées.

B - ASSAINISSEMENT

1. Sur l'ensemble de la zone, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsqu'elles sont prévues au plan du zonage d'assainissement annexé au présent règlement.

2. En dehors des sous-secteurs Np et Ne, dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsqu'elles sont prévues au plan du zonage d'assainissement annexé au présent règlement.

En secteur Np : toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales des aires de stationnement dont le revêtement est étanche de plus de 20 emplacements ne pourront être raccordées au réseau public ou évacuées selon le processus cités ci-dessus qu'après un prétraitement adapté (séparation des huiles et hydrocarbures).

En secteur Np : les eaux pluviales seront traitées selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 20 juillet 1993.

ARTICLE N 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

En dehors des sous-zonages Np et Ne, le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A – Les aménagements et extensions de bâtiments existants et constructions autorisées devront être édifiés en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existantes sous réserve, hors agglomération, de respecter les reculs indiqués au paragraphe B du présent article.

B – Les aménagements et extensions de bâtiments existants et constructions autorisées seront implantés :

- A 75 mètres au moins de l'axe de la RD766
- A 35 mètres au moins de l'axe de la RD793 pour les habitations
- Et à 25 mètres au moins pour les autres affectations.

(Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public

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

Conformément aux marges de recul indiquées au plan de zonage par rapport aux routes départementales n°766 et 793.

C - Toutefois, en dehors des marges de recul liées à la RD766, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les circonstances suivantes :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines.
- Pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiées par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voie.
- Pour des raisons de topographie ou de forme de parcelle.
- Pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants.
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de bon fonctionnement de l'ouvrage.

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

Aucun changement d'affectation de constructions existantes ne sera autorisé dans les marges de recul prévues par rapport à la RD766.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les aménagements et extensions des bâtiments existants et constructions autorisées doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

B – Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les circonstances suivantes :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- Pour la modification, l'extension de constructions existantes ou la construction d'annexes à ces constructions;
- Pour des raisons de topographie ou de forme de parcelle ;
- Pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitations, etc...) et pour les ouvrages de transport de l'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A – La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B – Pour tout type de construction ou extension de bâtiments existants, la hauteur totale des constructions mesurées à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus) ne peut excéder 11 mètres et la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le niveau du sol naturel ne peut excéder 7 mètres.

D – Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant les hauteurs admises en B pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

E – Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A – REGLES GENERALES

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Loi sur l'architecture de 1977 (extraits)

L'architecture est une expression de la culture ; La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.
- Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de l'immeuble transformé en en respectant les principes originels. Ces principes sont rappelés aux chapitres C et D du présent article.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposées pour ces éléments.

B - DEMANDES D'AUTORISATION CONSTITUTION DES DOSSIERS

Tout projet de construction nouvelle quelque soit son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

C - LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les joints des maçonneries du bâti de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

2. Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

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

3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

4. Les toitures :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de substitution pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.

6. Les extensions et les annexes :

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition devront respecter les règles énoncées en D et E. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci. Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

D - LES CONTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après (*ces règles sont expliquées plus largement en annexe au présent règlement*).

1 L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2 Les volumes :

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

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45 °.

3 Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans les secteurs, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4 Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs-pignons. Elles seront bardées dans les mêmes matériaux que les matériaux de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées.

Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

Toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

E - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle, en utilisant avec pertinence la richesse du vocabulaire formel et expressif qui la caractérise.

Ces constructions devront donc respecter les règles générales du présent article (§11.A).

F - LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

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

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect.
- Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

G - CLOTURES

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441.1 à L 441.3, R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cypres, thuyas, etc...).

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A – Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B – La plantation (haies, plantations d'alignement) figurant au P.A.D.D. comme « à protéger » ont été identifiés au titre de l'article L123-1, alinéa 7, comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère.

C – Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysages protégés pourront être refusées.

D – Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

E – La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.