PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE LANMERIN

REGLEMENT

3

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace" (article L 110 du Code de l'Urbanisme).

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 13 décembre 2002
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 08 juillet 2005
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 12 mai 2006

SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : **DISPOSITIONS GENERALES**

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

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone UA

CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone UC

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

CHAPITRE I : Règlement général applicable aux zones AU

TITRE IV : **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

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

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

INTRODUCTION

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

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

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

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

COMMUNE DE LANMERIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R. 111-2 à R. 111-25] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-3-2, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R. 443-6.1, R. 443-3 et R. 443-9 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
    * L'édification des clôtures et les travaux exemptés du permis de construire sont soumis à déclaration (Code de l'Urbanisme – Articles R. 441-1 et suivants, R. 442-1 et suivants).
    *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
    * Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L. 130-1, L. 142-11, R. 130-1, R. 421-3-1 du Code de l'urbanisme).
    * Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L. 315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).
    * Les constructions sont soumises au permis de construire (Article L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
    * Les lotissements (Articles L. 315-1 et suivants, R. 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, Articles L. 311-1 et L. 312-1 du Code Forestier).
    * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
    * Le stationnement isolée d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois (Article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme).
    * Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article R. 443-3 du Code de l'Urbanisme).
    * Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).

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

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *" toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 99.84.59.00)".*

- l'article 1 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *"les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".*

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *"quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".*

- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
  . *décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".*
  . *article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 à R. 130-14 du Code de l'Urbanisme ;

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par l'articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

1) Les zones urbaines dites "zones U"

Elles correspondent aux zones à vocation dominante d'habitat :

- des centres urbains traditionnels dits **UA**
- d'habitat de type individuel, isolé ou groupé **UC**

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

2) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

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

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Ces zones comportent des secteurs
- à vocation de zone UC future **AUc**

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

3) Les zones agricoles dites "zones A"

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

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

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

Elles correspondent aux :

- zones naturelles et forestières **N**
- zones d'habitat au sein de l'espace rural **NH**

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

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Article 5 – DEFINITIONS

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

Annexe : construction accolée à la construction principale.

COMMUNE DE LANMERIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre bourg de la commune de LANMERIN, caractérisé par une urbanisation dense, où les constructions sont édifiées en règle générale, en ordre continu le long des voies ou places publiques.

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.

2. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

3. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil home.

4. Les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

5. L'ouverture de toute mine ou carrière.

6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.

7. Les discothèques et bars de nuit.

8. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, casses automobiles.

9. Les garages collectifs de caravanes.

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, d'équipement collectif, de bureaux et services, de parc de stationnement de véhicules sous réserve d'une intégration satisfaisante.

2. Les annexes et dépendances liées aux constructions existantes sous réserve d'une intégration satisfaisante

3. Les aires et équipements de sports, de jeux et de parc de stationnement.

4. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.

5. L'hivernage de caravanes, de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.

6. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur électrique...).

Article UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Article UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

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

3. Assainissement des eaux pluviales

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

Article UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

3. L'implantation d'une seconde construction à usage d'habitation en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

4. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :
   - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...) ;
   - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement;
   - pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...) ;
   - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

zone	*égout*	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures	Toiture traditionnelle (pente > 40° - 2 pentes)
			faîtage
UA	**8.00 m**	**7.00 m**	**11.00 m**
Annexes - dépendances	**-**	**3,00 m**	**5,50 m**

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

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

Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

Les toitures pour les constructions de type habitat devront respecter la typologie locale : pente de toiture supérieure à 40° Les autres types de toiture (terrasse,...) sont autorisés pour les annexes et dépendances.

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

3. Clôtures :
En limite des voies ou places, publiques ou privées :
La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées

- 2.00 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0.80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.
Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

En limite séparative :
Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m par rapport au terrain naturel. Les clôtures béton sont autorisées en limite séparative.

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

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

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

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

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

Article UA12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Article UA13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

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

Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. La création d'installations agricoles.

2. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

3. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil home.

4. Les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

5. L'ouverture de toute mine ou carrière.

6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.

7. Les discothèques.

8. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, casses d'automobiles.

9. Les garages collectifs de caravanes.

10. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation.

Article UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones UC

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, d'équipement collectif, de bureaux et services, de parc de stationnement de véhicules sous réserve d'une intégration satisfaisante.

2. Les annexes et dépendances liées aux constructions existantes sous réserve d'une intégration satisfaisante.

3. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.

4. L'hivernage de caravanes, de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.

5. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur électrique...).

6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non, soumis à autorisation.

7. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

8. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

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

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

2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

4. Les accès nouveaux sur la RD786 sont interdits.

Article UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées
Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis pourra être refusé.
Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

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

Article UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, une surface suffisante pourra être imposée pour les terrains qui présentent des difficultés pour l'installation d'un système d'assainissement autonome du fait de la qualité médiocre des sols. Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

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

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

2. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :
   - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...);
   - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement;
   - pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...);
   - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

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

Sans objet.

Article UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

zone	*égout*	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures	Toiture traditionnelle - (pente > 40° - 2 pentes)
			faîtage
UC	5.00 m	5.50 m	9.00 m

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Clôtures :
En limite des voies ou places, publiques ou privées :

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :
- 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ;
- 2.00 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0.80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie ;
- 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.
Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

En limite séparative :
Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel. Les clôtures béton sont autorisées en limite séparative.

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

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

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

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

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

Article UC12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

Sans objet.

COMMUNE DE LANMERIN

REGLEMENT

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

(Zones de type AU)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

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

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

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

B.- Composition de la zone 1AU

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

- Le secteur 1AUc correspond au développement de la zone UC.

C.- Composition de la zone 2AU

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

- Le secteur 2AUc correspond au développement de la zone UC.

Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

B - Est interdit en zone 2AU :

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

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

A. Dispositions générales :

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

Dans le cas d'un assainissement autonome, des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

B. Admissions en zone AU :

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

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

Dans les zones 1AU
1. Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC.

Article AU3

Dans l'ensemble des zones AU, l'ambiance urbaine devra suivre les principes d'aménagement et d'équipement proposé à titre indicatif sur les documents graphiques

- zone 1AUc de Saint Julien Est
L'accès à la zone s'effectuera à partir de la voie communale n°1. 3 lots minimum seront effectués. Une voirie interne permettra d'accéder à l'ensemble des lots. Les aménagements seront réalisés par l'aménageur. Les premières constructions seront autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

- zone 1AUc de Kérélo
3 constructions minimum pourront être créées sur cette zone. L'accès s'effectuera à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur. Elle permettra la desserte des lots. Les premières constructions seront autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

- zone 1AUc de Kergroas Nord
En prolongement du lotissement de Kergroas, une huitaine de lots minimum sera effectuée sur la zone. L'accès s'effectuera à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur depuis la rue de Langoat. Elle permettra la

- zone 1AUc de Kergroas Sud
La rue de Langoat constitue l'axe d'accroche de la ou des voies internes, à réaliser par l'aménageur, à la zone qui desserviront l'ensemble des lots. Les premières constructions seront autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement de la zone. La zone accueillera vingt lots minimum.

- zone 1AUc de Kerhamon.
A proximité immédiate du centre bourg, cet espace pourra accueillir des équipements collectifs ou de l'habitat. Une interdiction d'accès est générée le long de la rue de Rospez. L'accès à la zone s'effectuera depuis la rue de Kerhamon.

- zone 1AUc de Coat Ar Vudez
5 constructions minimum pourront être créées sur cette zone. L'accès s'effectuera à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur issue de la rue du Moulin. Elle permettra la desserte des lots. Les premières constructions seront autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement de la zone.
Une barrière végétale sera créée entre les habitations et la zone agricole. Cette barrière végétale sera composée d'essences locales variant entre arbre de haute tige, arbuste buissonnant et plant ras. Une zone tampon naturelle sera créée entre les habitations et le lotissement au Sud.

Articles AU4 à AU14

1. Dans les secteurs AUc sont applicables les dispositions de la zone .....UC

COMMUNE DE LANMERIN

REGLEMENT

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

(Zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

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

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules, casse d'automobiles.

2. Les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

3. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil home.

4 Les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

5. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

6. Dans les secteurs définis comme inondables à l'Atlas départemental, repérés à la partie graphique du règlement, sont interdits les implantations et constructions conduisant à l'aggravation des obstacles aux écoulements.

7. Les remblaiements.

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

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

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

2. Le logement de fonction destiné à l'exploitant, dès lors que sa présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et sous réserve qu'il soit implanté à proximité.

3. Certaines activités telles que les gîtes ruraux autorisés seulement dans du bâti ancien de caractère, camping à la ferme...dans la mesure où elles constituent un complément à l'activité agricole.

4. La construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction existants liés et nécessaires aux activités agricoles, et aux propriétés bâties à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement de fonction.

5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

6. Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'édification des constructions admises dans la zone.

7. Le changement de destination des bâtiments agricoles, identifiés aux documents graphiques, non en ruine dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

8. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement...).

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

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

2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

4. Les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits.

Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées
Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis pourra être refusé.

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

Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

A - Règle générale :
1. Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des chemins départementaux est de 15 mètres pour les chemins de catégorie B (RD72)

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

B – Loi Barnier (Art L.111-1-4)
Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 786.
Cette interdiction ne s'applique pas
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux publics

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Dans ce cas néanmoins, le projet ne devra pas conduire à une aggravation de la contrainte générée par la voirie.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

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

Sans objet.

Article A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

zone	*égout*	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures	Toiture traditionnelle (pente > 40° - 2 pentes)
			faîtage
A	5.00 m	5.50 m	9.00 m

2. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement et sous réserve d'une justification technique, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée. En dehors de toute justification technique, la hauteur devra être réduite au minimum.

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

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

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

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

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

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

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

3. Clôtures :
En limite des voies ou places, publiques ou privées :
La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :
- 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ;
- 2.00 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0.80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie ;
- 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.
Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

En limite séparative:
Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel. Les clôtures béton sont autorisées en limite séparative.

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

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

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

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

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

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

Article A12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

Sans objet.

COMMUNE DE LANMERIN

REGLEMENT

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

(Zones de type N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

- **N,** qui couvre les zones naturelles et forestières
- **NH,** qui couvre le bâti existant au sein de la zone agricole

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les lotissements de toute nature.

2. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules, casse d'automobiles.

3. Les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

4. le stationnement isolé des caravanes et des mobil home.

5 les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

6. Tous travaux, constructions et aménagement non compatible avec la vocation de la zone.

7. Dans les secteurs définis comme inondables à l'Atlas départemental, repérés à la partie graphique du règlement, sont interdits les implantations et constructions conduisant à l'aggravation des obstacles aux écoulements.

8. le remblaiement et drainage des zones humides.

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

A - sont admises dans les zones N, NH..., que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement...).

2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'édification des constructions admises dans la zone.

4. les dépendances et locaux techniques liées aux habitations existantes, notamment les garages, abris de jardin sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² de SHOB, d'une bonne intégration dans le site et d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation principale.

5. Les abris pour animaux appartenant à des particuliers dont les constructions légères sur les propriétés non bâties liées aux activités équestres ou autres : box à chevaux, stockage de fourrage... et dont la superficie n'excède pas 60 m², dont 30 m² d'auvent, et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 5 mètres.

6. les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation

7. les constructions et installations techniques nécessaires au traitement des eaux usées

8. les travaux de recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité sous réserve que l'activité de recherche ne compromette pas la vocation de la zone.

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

1. La restauration sans changement de destination des habitations existantes, ainsi que l'extension des habitations existantes sans création de logement supplémentaires.

2. La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

3. Le changement de destination de bâtiments non en ruine dont l'intérêt architectural ou patrimoniale justifie la préservation dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

4. Les annexes et dépendances nécessaires à la propriété bâtie sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

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

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

2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

4. Les accès nouveaux sur la RD786 sont interdits.

Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées
Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis pourra être refusé.

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

Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

A - Règle générale :
1. Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des chemins départementaux est de 15 mètres pour les chemins de catégorie B (RD72)

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

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

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

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

Sans objet.

Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

zone	*égout*	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures	Toiture traditionnelle (pente > 40° - 2 pentes)
N	5.00 m	5.50 m	faîtage 9.00 m

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

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

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

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

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

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

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

3. Clôtures :
En limite des voies ou places, publiques ou privées :
La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :
- 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ;
- 2.00 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0.80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie ;
- 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.
Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

En limite séparative
Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel. Les clôtures béton sont autorisées en limite séparative.

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

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

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

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

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

Article N12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

Sans objet.