
PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Arrêté le : 8/12/2011
Approuvé le : 26/10/2012
Rendu exécutoire le : 13/11/2012

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Caractère de la zone :

Il s'agit de zones naturelles d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Dans ces zones, des occupations et des utilisations du sol peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L 110 et L 121-10 du Code de l'Urbanisme.

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

Elle correspond à 4 secteurs géographiques :

1. le secteur 1 AU₁ de Créac'h ar C'hastell
2. le secteur 1 AU₂ de Barr Hir
3. le secteur 1 AU₃ de Créac'h ar Bolloc'h
4. le secteur 1 AU₄ de Mezou Grannog

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Règles communes à toutes les zones 1AU

Sont interdites notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à une autorisation de construire;
2. les exploitations de carrières;
3. la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes pour une durée de plus de trois mois;
4. les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement des caravanes pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur;
5. les installations classées ou les activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
6. les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone;
7. la construction et l'extension de bâtiments à usage agricole

Règles spécifiques pour le secteurs 1 AU₄

Sont interdites notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. la construction d'abris de jardin

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
4. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Pages du règlement modifié : de la page 31 à la page 39

6. Le projet architectural précisera, par des documents graphiques et photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.421-2 alinéas 5, 6 et 7 du II Code de l'urbanisme).

Règles communes à toutes les zones 1AU

II - Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 1AU 1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Règles communes à toutes les zones 1AU

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Pages du règlement modifié : de la page 31 à la page 39

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Règles spécifiques pour les secteurs 1 AU₁, 1 AU₂, 1 AU₃

Les accès se feront conformément à ceux indiqués, lorsqu'ils existent, au schéma du secteur concerné en annexe du présent règlement.

Règles spécifiques pour le secteur 1 AU₄

L'espace de voirie existant (voie du lotissement) devra être réaménagé et les nouveaux espaces publics devront respecter les principes suivants : chaussées étroites et revêtements « naturels » (limiter le bitume et préférer les revêtements en stabilisé).

Des nouveaux espaces publics (voie, placette, chemin,...) devront être créés conformément au schéma d'aménagement (plan masse) joint en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AU 4: DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Règles communes à toutes les zones 1AU

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées (art. L.421-3 du code de l'urbanisme).

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe, sinon les eaux pluviales doivent être récupérées sur la propriété.

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

Eaux usées, eaux pluviales

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, de leur importance ou de leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Réseaux E.D.F.-P.T.T.

Pour toute construction nouvelle, les réseaux E.D.F.-P.T.T. seront de préférence réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public.

Pages du règlement modifié : de la page 31 à la page 39

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Règles communes à toutes les zones 1AU

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles spécifiques pour le secteur 1 AU₂ de Barr Hir

Les constructions à usage principal doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Cette prescription s'applique de la même manière aux constructions édifiées à la limite latérale effective des voies privées.

Règles spécifiques pour les secteurs 1 AU₁, 1 AU₃, 1 AU₄

Les constructions doivent être édifiées conformément au schéma d'aménagement ou au plan masse propre à chaque secteur joint en annexe du présent règlement.

Règles communes pour toutes les zones 1AU

Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural et notamment:

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes: l'implantation dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée;
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante: l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée;

- pour permettre une préservation de la végétation, des talus et des murs existants situés à l'alignement, l'implantation des constructions à 3 mètres en recul des éléments à préserver peut être autorisée;
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe: les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements.

Les constructions annexes (remises,...) ne sont pas soumises aux alinéas 1, 2 et 3 ci-dessus.

ARTICLE 1AU 7: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles communes pour toutes les zones 1AU

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, sauf lorsque cette implantation se fait sur un élément à préserver indiqué au schéma du secteur concerné en annexe du présent règlement. Dans ce cas, l'implantation doit se faire en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres;
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres (voir annexe 5 du présent règlement).

ARTICLE 1AU 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles communes pour toutes les zones 1AU

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (voir annexe 6 du présent règlement).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Règles communes pour toutes les zones 1AU

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10: HAUTEUR

1. Hauteur par rapport aux limites séparatives :

Règles spécifiques pour les secteurs 1AU₁, 1AU₂, 1AU₃

Au-delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 2,50 mètres de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45 degrés.

2. Hauteur absolue :

Règles communes pour toutes les zones 1AU

La hauteur maximale des constructions à usage principal ne peut excéder 6 mètres en façade et 8,50 mètres au point le plus haut (voir annexe 7 du présent règlement).

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, châteaux d'eau, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc... sont exonérées de hauteur maximale.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Règles communes pour toutes les zones 1AU

1. 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.
2. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
3. Architecture générale

Les constructions devront s'inspirer des formes, des proportions, de l'échelle et des couleurs de l'architecture traditionnelle et seront caractérisés principalement par :

- une simplicité des volumes
- un plan rectangulaire très affirmé pour le bâtiment principal
- des pentes de toiture comprises entre 40° et 50°
- des toitures en ardoises, de préférence, ou en matériaux de même teinte (voir : Annexe 8 « Recommandations architecturales »).
- des pignons droits
- l'absence de chiens-assis ou lucarnes rampantes. Exceptionnellement tolérés, ils ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture afin de garder la lisibilité de la toiture
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux
- les volumes principaux seront de préférence en maçonnerie enduite de teinte claire, **sauf pour la zone 1AU₄**, où la couleur sombre sera à privilégier dans la partie basse (sud).

4. Sens de faîtage

- le sens de faîtage de chaque construction devra être conforme à celui indiqué, lorsqu'il existe, au schéma de secteur correspondant annexé au présent règlement.
- un faîtage perpendiculaire à celui indiqué est possible à condition que le volume concerné soit très secondaire par rapport au volume principal qui devra respecter le sens de faîtage indiqué.

5. Clôtures

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Les talus, haies végétales et murets traditionnels existants constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir. En particulier, les murets repérés au schéma du secteur concerné doivent être conservés. Si un accès doit être réalisé par démolition d'une partie de ces murets, celle-ci devra être limitée au strict nécessaire.

6. Enseignes

Les enseignes devront respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment sur lesquels elles sont apposées.

Règles spécifiques pour les secteurs 1AU₁, 1AU₂, 1AU₃

1. Clôtures

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits;
- les éléments en béton préfabriqué;
- les grilles ou grillages sans végétation;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante—ciment, etc...).
- les panneaux bois en clôture sur voies et emprises publiques.

Règles spécifiques pour le secteur 1AU₄

1. Ouvertures

- ouvertures à privilégier sur les façades exposées au sud et à limiter sur les façades nord
- des ouvertures sont possibles sur les pignons, si elles sont de petite taille ou sous condition que les pignons soient de teintes sombres.
- le principe est sensiblement le même pour les ouvertures en façades. Si la façade principale est de teinte claire, les ouvertures devront être classiques (plus hautes que larges, de taille mesurée max 1,2m, ordonnancées) et devront comporter des volets.

2. Aspect des constructions

- les teintes sombres seront à privilégier tout en évitant la prédominance du noir sur les parties principales. La palette de couleur doit rester dans les tons gris, clairs, sans nuance de couleur chaude. Les autres couleurs peuvent être employées dans les détails menuiseries, volets, lisses, portillons. La couleur doit être employée avec parcimonie, elle doit rester discrète.
- l'emploi du blanc en façade (enduit, peinture) doit se limiter à quelques constructions et être évitée pour les façades les plus hautes.
- l'utilisation de la pierre est vivement encouragé, tant dans l'habillage des façades, que dans les détails de décor: encadrement de baies, linteaux, enmarchements de seuils, angles de bâti.

3. Clôtures

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques ne devront pas dépasser une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

Les clôtures constituées de talus ou de muret en pierres sont à privilégier.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Règles communes pour toutes les zones 1AU

San objet

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Règles spécifiques pour les secteurs 1 AU₁ 1 AU₂ 1 AU₃

Sans objet

Règles spécifiques pour le secteur 1 AU₄

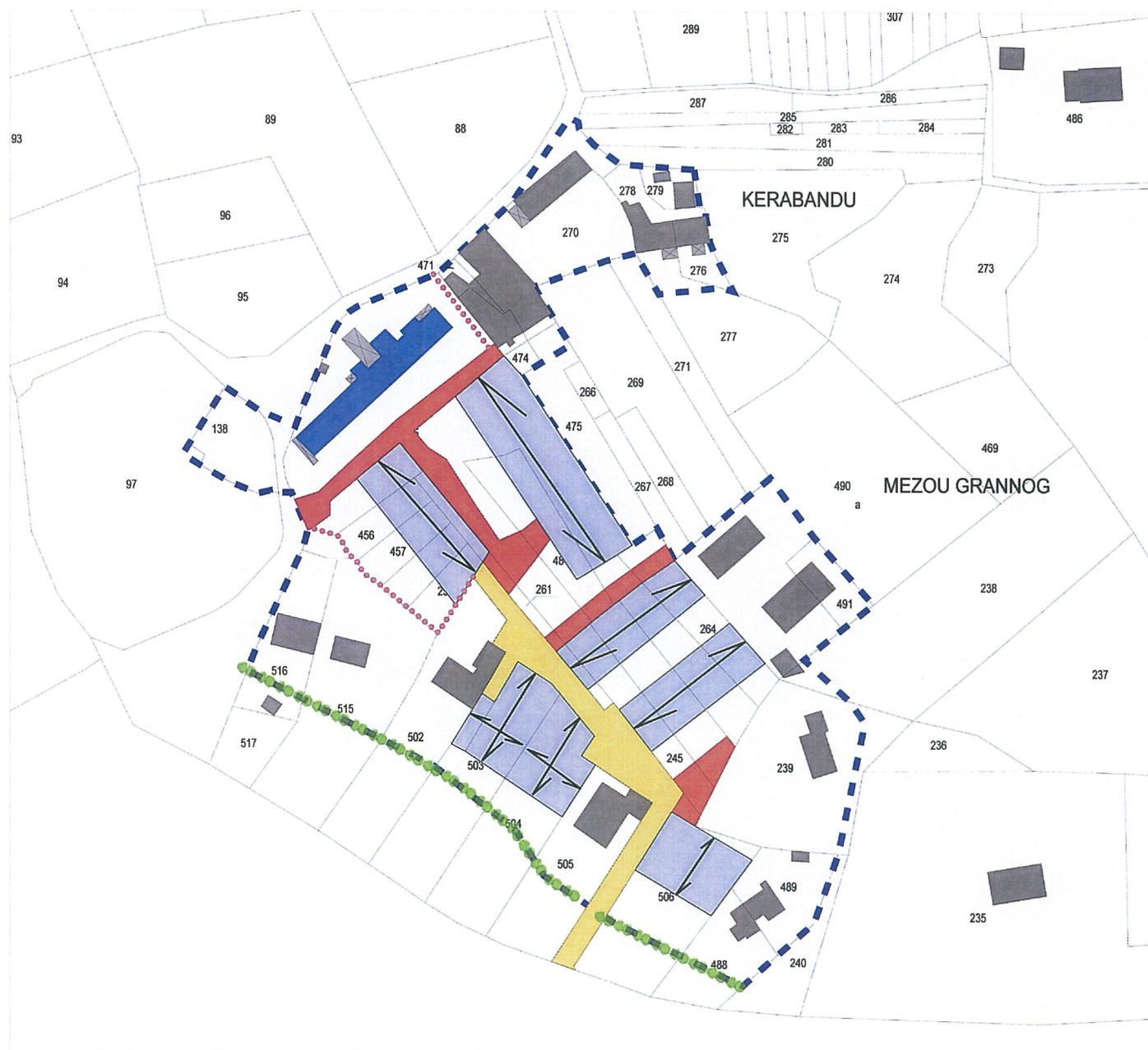
Des aménagements paysagers devront être en bordure sud du secteur : création d'un muret en pierres sèches, accompagné de végétation rase, conformément au schéma d'aménagement (plan masse) en annexe du présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Règles communes pour toutes les zones 1AU

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



ILE DE BATZ
PLAN MASSE
 Secteur de Mezou Grannog

LEGENDE

■ Périmètre de la zone 1AU4

ESPACES PUBLICS

- Espaces publics à créer : voies ou placettes à usage mixte
- Espaces publics à requalifier : espace de voirie à diminuer et traitement paysager à réaliser
- Chemins à créer

ESPACES PRIVES

- Bâtiment à réhabiliter pour la création de logements (colonnie)
- Zones d'implantation des nouvelles constructions
- Sens principal de faîtage
- Limite de hameau à créer : muret de pierres sèches, végétation.



GEOULTT - bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGE ENVIRONNEMENT