



## MODIFICATION N°2 DU POS DE DAOULAS

REF : 2017-MPOS2-DAOULAS

### REGLEMENT ECRIT MODIFIE - Extraits

Dossier d'enquête publique – Juin 2017

#### **Révision générale du POS**

Approuvée le 20 avril 2000

Rendue exécutoire le 25 mai 2000

#### **Modification n°1 du POS**

Approuvée le 10 décembre 2007

Rendue exécutoire le 17 décembre 2007

#### **Modification n°2**

Approuvée le

Rendue exécutoire le



# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

### TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone UH

CHAPITRE 2 : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE 3 : Règlement applicable à la zone UI

### TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE 1 : Règlement général applicable aux zones NA

CHAPITRE 2 : Règlement applicable à la zone 1 NAb

CHAPITRE 3 : Règlement applicable à la zone 1 NAd

### TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES A PROTEGER

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones NC

CHAPITRE 2 : Règlement applicable aux zones ND

#### • ANNEXES N°1 : Règlement national d'urbanisme.

N°2 : Lutte contre le bruit  
Arrêté du 06 octobre 1978

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quinze articles. Ces sections sont les suivantes :

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

#### **4) Ordures ménagères**

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre, dans la mesure du possible, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

#### **5) Autres réseaux :**

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

En terrains privés, les nouveaux raccordements propres aux constructions seront réalisés en souterrain.

### **Article UH5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation de l'espace conforme à la destination, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 (article L 110 du Code de l'Urbanisme).~~

Article supprimé

### **Article UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

#### **1) Secteur UHa**

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

## SECTION 3

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article UH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

##### ~~A - Secteur UHa~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

##### ~~B - Secteur UHb~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

##### ~~C - Secteur UHc~~

~~1) le COS est fixé à : 0,50~~

~~2) Dans le cas d'un lotissement, le COS est appliqué à l'ensemble de l'opération ;~~

~~3) Il est de 1 uniquement pour les surfaces affectées à des usages d'hôtel, de commerce ou d'activité.~~

#### ~~Article UH15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Sous réserve de compatibilité avec le tissu existant, le dépassement de COS peut être autorisé moyennant le versement de la taxe de sur-densité prévue par l'article L 332-1 à L 332-5 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Le COS maximal autorisé sera alors :~~

~~-0,60 en UHc (-0,10)~~

Article supprimé

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, et conforme aux règlements en vigueur, devra être réalisée.

#### 4) Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre, dans la mesure du possible, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

#### 5) Autres réseaux :

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

En terrains privés, les nouveaux raccordements propres aux constructions seront réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation de l'espace conforme à la destination, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 (article L 110 du Code de l'Urbanisme).~~

Article supprimé

### **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une 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.

### **ARTICLE UE7 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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.

## SECTION 3

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

#### ~~ARTICLE UE15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Sans objet.~~

Article supprimé

## SECTION 3

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

Article supprimé

#### Article Ui15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Sans objet.~~

Article supprimé

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **COMMUNE DE DAOULAS**

### **Règlement**

#### **TITRE III**

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE NON EQUIPEES**



# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NA

### CARACTERE DE LA ZONE NA

#### A - Généralités

Les zones NA sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées à l'occasion :

- soit d'une modification du Plan d'Occupation des Sols,
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones NA sont hiérarchisées comme suit :

- 1 NA opérationnelle immédiatement ;
  - 2NA urbanisables à court et moyen termes, l'aménagement d'ensemble étant soumis à une procédure réglementaire (modification ou révision du P.O.S., Z.A.C.,...).
- L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à l'application des dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme.

#### B.- La zone 1 NA comprend les secteurs :

**1 NAa** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il est constitué d'un habitat dense au centre bourg.

**1 NAb** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. ~~Il est constitué d'un habitat semi-dense, au bourg et au cœur de hameaux anciens à développer.~~ Elle correspond à une urbanisation de densité moyenne, sur des parcelles bâties en ordre continu ou discontinu.

**1 NAc** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain pavillonnaire continu ou discontinu de densité moyenne.

**1 NAd** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain de type pavillonnaire à faible densité (cf titre III chapitre 2)

- 1 NAda** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain de type pavillonnaire à très faible densité (cf titre III chapitre 2)
- 1 NAe** à vocation d'équipements et d'équipements d'intérêt général, liés aux activités d'ordre éducatif, sportif, administratif, hospitalier, sanitaire, culturel et d'accueil collectif compatible avec la destination de la zone.
- 1 NAi** qui correspond à la zone d'activités de Reun ar Moal, à vocation industrielle, artisanale ou commerciale.  
Dans cette zone, tout aménagement reste subordonné au respect des dispositions de l'article L 111-1-4 (cf schéma d'aménagement joint en annexe du présent règlement).

### **B.- La zone 2NA comprend les secteurs :**

- 2NAc** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain de type pavillonnaire.
- 2NAd** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec celui-ci. Il se caractérise par un habitat de type pavillonnaire, discontinu et très aéré (densité faible) (cf titre III chapitre 2)
- 2NAe** à vocation d'équipements et d'équipements d'intérêt général, liés aux activités d'ordre éducatif, sportif, administratif, hospitalier, sanitaire, culturel et d'accueil collectif compatible avec la destination de la zone.

# SECTION 1

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation :

- 1) L'édification de clôtures.
- 2) Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme et indiqués au plan de servitudes.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés.
- 4) Les défrichements dans les espaces boisés soumis au code forestier.

#### B - Dispositions applicables à la zone 1 NA

##### 1) Dispositions générales

Dans ces zones, des schémas d'aménagement d'ensemble qui préfigurent l'organisation urbaine future souhaitée sont souhaitables préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols. Lorsque la zone concernée se trouve traversée par des voies publiques existantes ou projetées, destinées à la circulation générale, le schéma d'aménagement pourra être limité aux "îlots homogènes délimités par ces voies à l'intérieur de la zone".

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

##### 2) Seront admises en zone 1NA :

Sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et si elles correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L 118 et L 121.10 du Code de l'Urbanisme) :

- 1) Dans les secteurs 1NAa, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en zone UHa.
- ~~2) Dans les secteurs 1 NAb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en zone UHb.~~
- 3) Dans les secteurs 1 NAc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en zone UHc.

4) Dans les secteurs 1 NAe, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en **UE**.

5) Dans les secteurs 1 NAI, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en zone Ui, sous réserve des dispositions du schéma d'aménagement joint en annexe du présent règlement.

6) Dans les secteurs 1NAd et 1NAda les modes d'occupation sont définis au chapitre 2 ci-après.

## **C - Dispositions applicables à la zone 2 NA**

### **1. Règles générales**

Ces zones ne sont urbanisables que dans le cadre des dispositions des articles L 300-1, L 300-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A cette occasion, le règlement applicable à la zone sera défini.

### **2. Règles particulières**

Seront admises en zone 2NA, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace (cf. Articles L 110 et L 121.10 du Code de l'Urbanisme) :

- la construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt général,
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne pourrait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.
- les restaurations et les extensions d'importance limitée des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone, compatibles avec l'affectation de celles-ci.
- les changements d'affectation d'un type compatible avec la vocation de la zone, ne nécessitant pas la mise en place d'équipements supplémentaires.

## **Article NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **1) En secteur 1NAa :**

Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UHa.

~~2) En secteur 1 NAb : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UHb.~~

3) En secteur 1NAc : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UHc.

4) En secteur 1 NAe : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UE.

5) En secteur 1NAi : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone Ui.

#### **B - Sont, interdits en zone 2NA**

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

## SECTION 2

### CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

#### A - SECTEURS 1 NA

##### a - Articles 1 NA3 à 1 NA5

1. Les dispositions prévues pour la zone UHa  
sont applicables aux secteurs .....1 NAa
- ~~2. Les dispositions prévues pour la zone UHb  
sont applicables aux secteurs .....1 NAb~~
3. Les dispositions prévues pour la zone UHc  
sont applicables aux secteurs ..... 1 NAc
4. Les dispositions prévues pour la zone UE  
sont applicables aux secteurs ..... 1 NAe
5. Les dispositions prévues pour la zone UI  
sont applicables aux secteurs ..... 1 NAi

##### b - Article 1 NA6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

###### 1. Secteurs 1 NAi et 1 NAc :

- Les constructions devront être implantées à 100 mètres minimum de l'axe et des bretelles d'accès de la RN 165. Cette disposition ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
- Dans le secteur 1NAi de Reun ar Moal, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 770. Cette disposition ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes.
- Les autres dispositions prévues respectivement pour les secteurs Ui et UHc sont applicables aux zones 1 NAi et 1 NAc.

2. Les dispositions prévues pour la zone UE sont applicables aux secteurs 1 NAe.

##### C - Articles 1NA7 à 1NA13 :

1. Les dispositions prévues pour la zone UHa  
sont applicables aux secteurs .....1 NAa
- ~~2. Les dispositions prévues pour la zone UHb  
sont applicables aux secteurs .....1 NAb~~
3. Les dispositions prévues pour la zone UHc  
sont applicables aux secteurs ..... 1 NAc
4. Les dispositions prévues pour la zone UE  
sont applicables aux secteurs ..... 1 NAe
5. Les dispositions prévues pour la zone UI  
sont applicables aux secteurs ..... 1 NAi

**B - SECTEURS 2NA**

1. Les dispositions prévues pour la zone NAd  
sont applicables aux secteurs ..... 2NAd
2. Les dispositions prévues pour la zone NAe  
sont applicables au secteur ..... 2NAe

## SECTION 3

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article NAI4 et NA15 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

##### A - Secteurs 1NA

- ~~1. Les dispositions prévues pour la zone UHa  
— sont applicables aux secteurs ..... 1 NAa~~
- ~~2. Les dispositions prévues pour la zone UHb  
— sont applicables aux secteurs ..... 1 NAb~~
- ~~3. Les dispositions prévues pour la zone UHc  
— sont applicables aux secteurs ..... 1 NAc~~
- ~~4. Les dispositions prévues pour la zone UE  
— sont applicables aux secteurs ..... 1 NAe~~
- ~~5. Les dispositions prévues pour la zone Ui  
— sont applicables aux secteurs ..... 1 NAi~~

##### B - Secteurs 2NA

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U sont applicables aux secteurs 2NA correspondants dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisée à l'article NA1-C.~~

Article supprimé



## CHAPITRE 2

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NAb

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone NAb est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle correspond à une urbanisation de densité moyenne, sur des parcelles bâties en ordre continu ou discontinu.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs.

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article NAb1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation :**

- 1) L'édification de clôtures.
- 2) Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme et indiqués au plan de servitudes.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés.
- 4) Les défrichements dans les espaces boisés soumis au code forestier.

##### **B - Dispositions applicables à la zone 1 NA**

Dans ces zones, des schémas d'aménagement d'ensemble qui préfigurent l'organisation urbaine future souhaitée sont souhaitables préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols. Lorsque la zone concernée se trouve traversée par des voies publiques existantes ou projetées, destinées à la circulation générale, le schéma

d'aménagement pourra être limité aux "îlots homogènes délimités par ces voies à l'intérieur de la zone".

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

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

- 1) Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
- 2) Les lotissements.
- 3) Les constructions affectées à des activités artisanales, industrielles, agricoles et d'entrepôts.
- 4) Les installations classées existantes soumises à déclaration.
- 5) Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.
- 6) Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non dans les bâtiments ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 7) ~~Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas (a) et (b) de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme. Les aires de jeux et de loisirs.~~
- 8) Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
- 9) L'extension ou la modification des installations classées soumises à autorisation et des constructions existantes correspondant à des activités incompatibles avec le milieu urbain à la condition qu'elles n'aggravent pas la gêne ou le danger qu'elles engendrent et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone. Le cas échéant, l'autorisation pourra être donnée sous réserve de la réduction de la gêne ou du danger.
- 10) Les nouvelles installations classées soumises à autorisation à condition que leur activité justifie leur présence en milieu urbain, qu'elles n'induisent pour le voisinage ni gêne, ni risque sensibles et que leur importance soit compatible avec le tissu urbain environnant.
- 11) ~~Les zones soumises à une servitude de mixité sociale en application de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme sont repérées au règlement graphique.~~

~~Les opérations d'aménagement de 10 logements et plus devront comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS et PSLA1) sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de les réaliser (localisation du terrain, topographie...). Dans ce cas, une compensation devra être trouvée sur la commune pour réaliser les logements locatifs sociaux en respectant les objectifs du PLH.~~

~~Le nombre minimum de logements locatifs est arrondi à l'entier le plus proche.~~

---

<sup>1</sup> PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration    PLS : Prêt Locatif Social    PSLA : Prêt Social Location Accession

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

## **Article NAb2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NAb1, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment**

- 1) Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- 2) Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.
- 3) L'ouverture ou l'extension de carrières
- 4) Lorsqu'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone : les stockages de véhicules

## SECTION 2

### CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### Article NAb3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

2) Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3) Les cheminements doux identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme doivent être préservés. A ce titre, aucune brèche pour le passage de la voirie ou d'un accès ne pourra être autorisée, excepté pour les voies ou accès figurant au schéma d'aménagement indiqué sur le règlement graphique.

#### Article NAb4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau potable

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

##### 2) Assainissement eaux pluviales

1. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2. Dès lors que la surface nouvelle imperméabilisée est de plus de 50 m<sup>2</sup>, les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une étude spécifique par un cabinet spécialisé.

3. Les eaux pluviales doivent être gérées et sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne doivent pas ruisseler sur la voie publique.

4. Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de collecte d'eaux usées et inversement.

5. Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par un puits d'infiltration d'un volume adapté.

Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution (capacités d'infiltration...) un ouvrage d'un volume adapté est réalisé et une gestion quantitative des eaux pluviales est assurée.

6. Afin de réguler le débit, toutes les techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément afin de ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement.

7. Le débit de fuite autorisé est de 3 litres/seconde/hectare. Dans tous les cas, le débit doit être limité par un orifice réglable et de diamètre adapté.

8. Si des locaux sont implantés en sous-sol ils doivent le cas échéant être dotés d'un dispositif d'évacuation des eaux pour éviter tout risque d'inondation, par les eaux de ruissellement ou par la nappe phréatique.

9. Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : cuves de récupération pour l'arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double flux pour les appareils électro - ménagers et les toilettes (cuves en béton), bassin tampon et noues paysagées...

### **3) Assainissement eaux usées**

Les dispositions des règlements sanitaires devront être observés. Les évacuations d'eaux usées doivent être obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif quand il existe. A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement devra être réalisée.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

### **4) Ordures ménagères**

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre, dans la mesure du possible, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

### **5) Autres réseaux :**

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

En terrains privés, les nouveaux raccordements propres aux constructions seront réalisés en souterrain.

L'éclairage public sera limité à son strict minimum.

Les fourreaux nécessaires aux communications numériques seront prévus.

## Article NAb5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé

## Article NAb6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Un retrait de 0 à 5 mètres pourra être autorisé ou imposé par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.
2. Une implantation particulière entre 5 et 10 mètres pourra être imposée ou autorisée :
  - dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
  - pour des raisons topographiques ou de configurations de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
  - pour des raisons liées à l'ensoleillement,
  - ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de réfection, d'extension de constructions existantes ou d'annexes accolées ou non aux constructions existantes. Dans ces derniers cas, l'extension et l'annexe accolée pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité) sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

## Article NAb7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

L'implantation des constructions entre 0 et 3 m pourra être autorisée :

- pour les groupements de bâtiments faisant l'objet d'une même demande de permis de construire, de permis groupés ou pour des opérations d'aménagement d'ensemble ;
- dans les cas d'adaptation, de réfection, d'extension de constructions existantes ou d'annexes accolées ou non aux constructions existantes. L'extension et l'annexe accolée pourront notamment être autorisées dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité) sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

### **Article NAb8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

~~En outre la distance séparant deux constructions ne devra pas être inférieure à 6 mètres. Toutefois, si l'une de ces constructions est un bâtiment annexe (garages,...), bâtiments d'activité cette distance minimale sera réduite à 4 mètres.~~

### **Article NAb9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **Article NAb10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles ou remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles et des extensions de constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant terrassement, ne peut excéder :

Secteur	Toitures terrasses	Toitures monopentes		Toitures 2 pentes	
		façade	Hauteur maximale	façade	faîtage
<b>1NAb</b>	6.50 m	6.5 m	10 m	6 m	10 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...

## **Article NAb11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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, et notamment :

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs.

Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- \* dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- \* dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

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

3) Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441-1 à L 441-3, R 441-1 à R 441-3 et R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

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

### **3) Les éléments de paysage**

Les éléments de paysage localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme doivent être préservés. A ce titre, les constructions nouvelles, les travaux exécutés sur les constructions existantes, les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut être exceptionnellement admise dès lors qu'elle est compensée par :



- des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale,
- la reconstitution d'un linéaire bocager.

Un recul de 5 mètres des constructions et installations doit être maintenus par rapport au pied du talus ou à la projection du houppier sur le sol.

## **Article NAb12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1) Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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

1.2 - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement.

1.2 - Pour les constructions nouvelles (ou extensions de constructions) à usage d'habitation collective : il sera exigé par logement :

- 1 place de stationnement jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction
- 1,5 place de 60 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup>
- 2 places au-dessus de 120 m<sup>2</sup>.

1.3. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble il sera exigé la réalisation d'1 place pour 4 logements, réalisée sous forme de placette ou par stationnement latéral sur revêtement filtrant (pavés, dalles alvéolées ...)

2) Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaire, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

3) La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

## **Article NAb13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Les constructions et lotissements seront subordonnés à l'observation des règles suivantes

1.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

1.2 - La surface d'espaces laissés libres (espaces privés ou publics) ne pourra être inférieure à 30 % de la superficie totale du terrain.

1.3 - Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2) En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

## **CHAPITRE 3**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NAd**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone NAd est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un tissu urbain de type pavillonnaire à faible densité.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs.

La zone NAda est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au secteur de Kéran glian (tissu urbain de type pavillonnaire à très faible densité).

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

## 6) Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre, dans la mesure du possible, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

## 7) Autres réseaux :

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

En terrains privés, les nouveaux raccordements propres aux constructions seront réalisés en souterrain.

## Article NAd5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation de l'espace conforme à la destination, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 (article L 110 du Code de l'Urbanisme).~~

Article supprimé

## Article NAd6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

1. Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou alignement futur est de 5 mètres.
2. L'implantation des constructions entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée :
  - dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
  - pour des raisons topographiques ou de configurations de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines.
  - lorsque cette implantation n'est pas de nature à représenter une gêne pour la circulation (visibilité...)

## SECTION 3

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article NAd14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

##### A - Secteur NAd

- 1) ~~le COS est fixé à : 0,20~~
- 2) ~~Dans le cas d'un lotissement, le COS est appliqué à l'ensemble de l'opération~~
- 3) ~~Il est de 0.50 uniquement pour les surfaces affectées à des usages d'hôtel, de commerce ou d'activité.~~

##### B - Secteur NAda

- 1) ~~le COS est fixé à : 0,10~~
- 2) ~~Dans le cas d'un lotissement, le COS est appliqué à l'ensemble de l'opération~~
- 3) ~~Il est de 0.50 uniquement pour les surfaces affectées à des usages d'hôtel, de commerce ou d'activité.~~

Article supprimé

#### Article NAd15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Sous réserve de compatibilité avec le tissu existant, le dépassement de COS peut être autorisé moyennant le versement de la taxe de surdensité prévue par l'article L 332-1 à L 332-5 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Le COS maximal autorisé sera alors :~~

~~0,30 en NAd (+ 0,10)~~

~~0,20 en NAda (+ 0,10)~~

Article supprimé

#### 4) Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre, dans la mesure du possible, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

#### 5) Autres réseaux :

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

En terrains privés, les nouveaux raccordements propres aux constructions seront réalisés en souterrain.

### **Article NC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation de l'espace conforme à la destination, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 (article L 110 du Code de l'Urbanisme).~~

Article supprimé

### **Article NC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISE ET AUX VOIES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être implantées à 7 mètres minimum de l'alignement existant ou futur des voies.
2. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des chemins départementaux (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de
  - 35 mètres pour la RD 770 (1 catégorie)
  - 15 mètres pour les RD 33 et RD 333 (3<sup>ème</sup> catégorie)
3. Les constructions et installations devront être implantées à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de la RN 165 et des bretelles d'accès, et à 75 mètres de l'axe de la RD 770.

Cette interdiction ne s'applique pas

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

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

## SECTION 3

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article NC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

Article supprimé

#### Article NC15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Sans objet.~~

Article supprimé

Dans ce cas, les constructions ne seront alors autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

#### 4) Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit permettre, dans la mesure du possible, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

#### 5) Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

...

En terrains privés, les nouveaux raccordements propres aux constructions seront réalisés en souterrain.

### **Article ND5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation de l'espace conforme à la destination, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 (article L 110 du Code de l'Urbanisme).~~

Article supprimé

### **Article ND6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISE ET AUX VOIES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être implantées à 7 mètres minimum de l'alignement existant ou futur des voies.

2. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des chemins départementaux (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de

- 35 mètres pour la RD 770 (1<sup>ère</sup> catégorie)
- 15 mètres pour les RD 33 et RD 333 (3<sup>ème</sup> catégorie)

3. Les constructions et installations devront être implantées à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de la RN 165 et des bretelles d'accès, et à 75 mètres de l'axe de la RD 770.

Cette interdiction ne s'applique pas

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures



## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL**

#### **Article ND14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

~~Sans objet.~~

Article supprimé

#### **Article ND15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Sans objet.~~

Article supprimé