CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NA

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

La zone NA est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées. Elle correspond à des ensembles de terrains ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté.

La zone NA comprend les secteurs :
- NAa destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- NAb destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, dont l'aménagement est prévu à long terme.

Pour la zone NAa de Kerbourgnec dont l'aménagement est prévu à court terme, des schémas d'aménagement faisant apparaître les dispositions générales d'organisation et de desserte du secteur considéré et indiquant notamment les accès, les principes des voies principales à maintenir ou à créer sont intégrés dans les différents documents du présent POS (plans de zonage, éléments de règlement, rapport de présentation). Des changements substantiels à un schéma d'aménagement ainsi intégré dans le présent POS ne peuvent être pris en considération que par une modification du Plan d'Occupation des Sols suivant la procédure réglementaire.

Pour la zone NAa du Grand Rohu dont l'aménagement est prévu à court terme, des schémas d'aménagement faisant apparaître les dispositions générales d'organisation et de desserte du secteur considéré et indiquant notamment les accès, les principes des voies principales à maintenir ou à créer, et les cheminements piétons sont intégrés dans les différents documents du présent POS (plans de zonage, éléments de règlement, rapport de présentation). Des changements substantiels à un schéma d'aménagement ainsi intégré dans le présent POS ne peuvent être pris en considération que par une modification du Plan d'Occupation des Sols suivant la procédure réglementaire.

Pour les autres zones NAa :

- L'aménagement d'un secteur NAa nécessite l'élaboration d'un schéma d'organisation qui devra faire apparaître les dispositions générales d'aménagement et de desserte du secteur concerné ; il sera accompagné d'une note technique indiquant en particulier la nature des équipements à réaliser par les intéressés et éventuellement les participations aux équipements publics de la commune.

Le schéma d'organisation devra porter sur la totalité des terrains situés à l'intérieur du périmètre cerné par les limites du secteur. Il pourra être fait exception des parcelles ou parties de parcelles déjà bâties, sous réserve que ces exclusions ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur.

Lorsque le secteur concerné se trouve traversé par des voies (existantes ou projetées), destinées à la circulation générale, le schéma d'organisation pourra être limité aux îlots homogènes délimités par l'axe desdites voies et les limites du secteur.

- L'aménagement du secteur NAb est subordonné à une procédure de révision du POS dans le cadre de la procédure réglementaire.

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Sont admis :

En secteur NAa :

- Sous réserve d'être présentées dans le cadre d'un schéma d'organisation tel qu'il est défini ci-dessus sauf pour les zones de Kerbourgnec et du Grand Rohu, les opérations suivantes :
- les lotissements à usage d'habitation,
- les groupes d'habitations,

MODIFICATION 3 JUIN 2004

- les Zones d'Aménagement Concerté,
- les Associations Foncières Urbaines autorisées,

A l'intérieur de ces opérations, sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation, soit en individuel, soit sous forme de lotissements ou de groupes d'habitations,

- les constructions à usage hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services,

- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article NA 2-I.

- l'édification de constructions directement liées et nécessaires à l'accueil et à l'information du public, à la billetterie et autres services liés à l'activité des transports,

- l'édification de constructions directement liées et nécessaires à des activités de location de moyens de transport (cycles, voitures électriques, ...),

- les bâtiments de gestion et de logements de fonction,

- la création ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public indispensables, sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur concerné,

- les installations et travaux divers visés aux paragraphes b et c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

- l'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des activités à nuisances sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné,

- les constructions destinées aux annexes (garages, abris, etc...) sous réserve qu'elles ne soient pas édifiées avant les bâtiments principaux et soient composés avec ceux-ci.
  Pour les abris (cf. prescriptions définies à l'article NA 11 paragraphe f).

  L'urbanisation des zones NAa de Kerbourgnec et du Grand Rohu devra respecter les schémas d'aménagement figurant dans les documents graphiques du présent POS.

– <u>En secteur NAb</u> dont l'aménagement est prévu à long terme :

– Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles existantes, autres qu'à usage d'habitation ou d'élevage.

MODIFICATION 3 JUIN 2004

II - Rappel

- En secteurs NAa et NAb :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration,

- les installations et travaux divers visés à l'article NA 1 sont soumis à autorisation,

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

- En secteurs NAa et NAb, la création ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur concerné.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits :

- En secteurs NAa :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,

- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

- les constructions à usage hôtelier,

- les constructions à usage d'équipements collectifs,

- les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services,

- l'édification de garages ou annexes avant les bâtiments principaux ainsi que les constructions de caractère provisoire non liées aux activités autorisées dans la zone et susceptibles d'être transformées pour l'habitation.

- En secteur NAb : toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article NA 1.

II - Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants ci-dessous, sauf seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire :

- RD 768 et RD 186,

ainsi que sur les pistes cyclables, sentiers piétons.

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des dispositions du schéma d'organisation.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations-services,...) est soumis uniquement à la règlementation spécifique les concernant.

Les schémas d'organisation doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

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

II - Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes à la règlementation sanitaire en vigueur et après une étude de sol, sont admises.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à édifier, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à édifier, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

III - E.D.F. - P. et T. et Télé-distribution

Dans les lotissements à usage d'habitation ou groupe d'habitations à créer, les réseaux E.D.F., P. et T. et Télé-distribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

. Dans les lotissements ou groupes d'habitations à créer, les constructions doivent être implantées sur des terrains correspondant au moins à 500 m² par construction et 250 m² par logement.

. Dans la zone NAa au sud du Roch, le seuil minimal de superficie de terrain par logement est abaissé à 180 m².

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies.

  Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies, dans le prolongement des constructions existantes ou dans un ordre différent peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture, de circulation ou lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble.

- Dans les marges de recul figurant au plan, pourront être autorisées, l'agrandissement, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants ainsi que la construction de leurs annexes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages...) est soumise uniquement à la règlementation spécifique les concernant.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - A l'intérieur d'une bande de 20 m, comptés à partir de la limite de la voie (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

2 - Au-delà d'une bande de 20 m, comptés à partir de la limite de la voie (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions doivent, sauf dispositions particulières prévues par un plan d'ensemble, respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
Toutefois, peuvent jouxter les limites séparatives, les constructions dont la hauteur totale en limite séparative à l'égout de toiture ne dépasse pas 3,00 m ainsi que les constructions d'une hauteur supérieure qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier simultanément sur le fonds voisin.

3 - Des distances différentes peuvent être admises en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble.

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale et en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % (trente cinq pour cent) de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération.

- L'emprise au sol des constructions à usage d'hôtel, de colonie ou de maison familiale de vacances est fixée à 50 % (cinquante pour cent) de la superficie totale du terrain intéressé par le projet, sous réserve du raccordement au réseau collectif d'assainissement.

- L'emprise au sol des constructions d'équipements à usage de service public n'est pas limitée.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) : 8,50 m (huit mètres cinquante),

- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente) : 3,50 m (trois mètres cinquante).

  Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 m, un dépassement n'excédant pas 1,50 m (un mètre cinquante) des hauteurs fixées ci-dessus peut être admis sur un tiers de cette longueur.

  Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

- Dans le cas de construction (ou ensemble de constructions en continu) à usage d'hôtel, de colonie ou de maison familiale de vacances, dont la longueur de façade est au moins égale à 20 m, un dépassement n'excédant pas 3 m (trois mètres), des hauteurs fixées ci-dessus peut être admis.

  Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

- La hauteur maximale des constructions d'équipements à usage de service public n'et pas limitée.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

  Toutefois, dans le cas de terrain en contrebas de la voie, si la construction s'implante à la limite de l'emprise de la voie, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée sera situé à 0,20 m maximum au-dessus de la cote moyenne du trottoir.

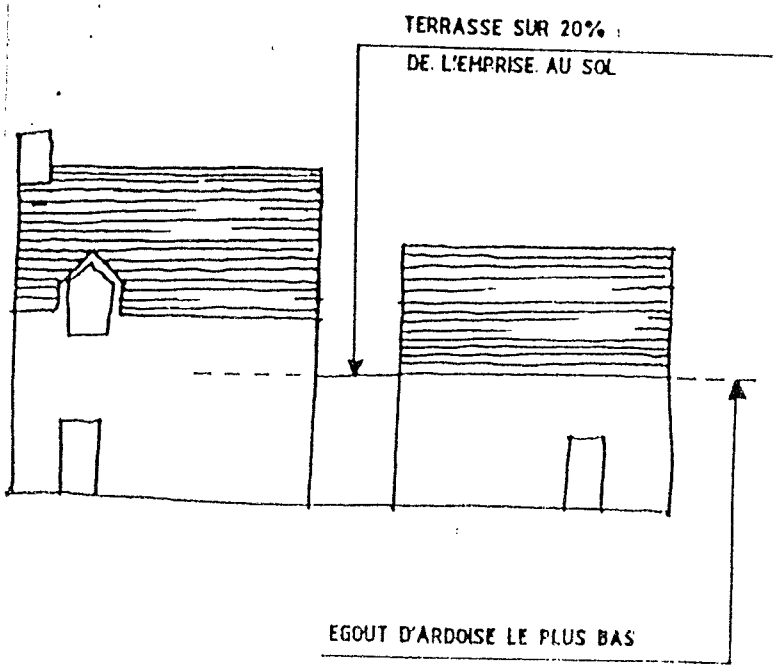
ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 de la section I peuvent être refusés si les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

En outre, les règles spécifiques suivantes doivent être respectées dans les différents secteurs :

a) . Toutes les constructions (sauf celles citées au paragraphe d) ci-après doivent avoir des toitures couvertes en ardoise.

. Les toitures terrasses ne sont admises que sur une surface égale à 20 % maximum de l'emprise au sol de la construction, la hauteur de ces acrotères étant limitée à l'égout ardoise le plus bas du ou des toits de la construction.



b) . Les constructions à référence traditionnelle doivent avoir des toitures à deux versants dont la pente sera comprise entre 45 et 50° à l'horizontale. Les annexes et parties en appentis pourront avoir une pente inférieure et seront couvertes en ardoise.

. L'éclairage des locaux sous combles s'effectuera au moyen de lucarnes "capucine", rampantes, à fronton ou quiberonnaises de faibles dimensions situées à l'aplomb de la façade ou éventuellement en retrait (dans ce cas, elles seront revêtues d'ardoises).

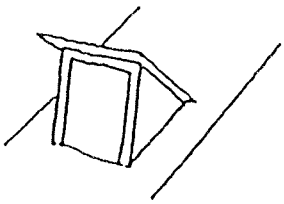
Les "chiens-assis" et lucarnes trapèze sont interdits.

Sont également autorisés les chassis vitrés ou verrière situés dans le plan du versant de toiture.

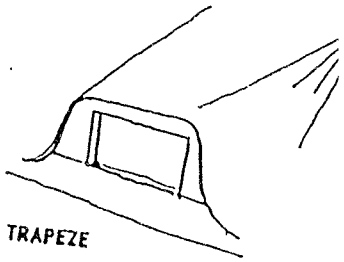
La largeur cumulée des lucarnes ne pourra excéder le tiers de la longueur de la façade avec une largeur pour chaque lucarne de 1,30 m maximum.

LUCARNES INTERDITES

LISTE NON LIMITATIVE



CINTH ASSIS

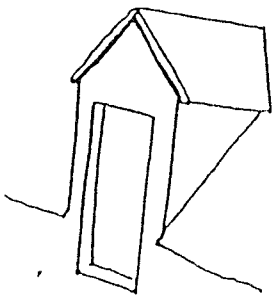


TRAPEZE

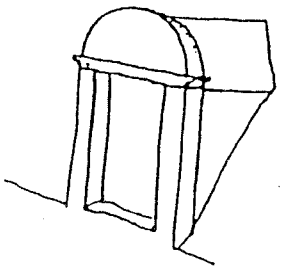
ZONES UB NA

LUCARNES AUTORISEES

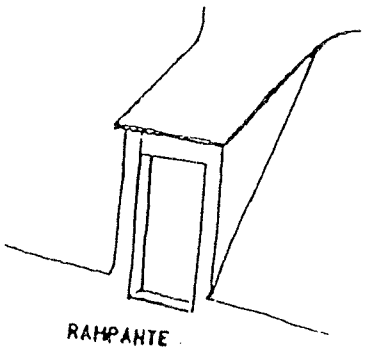
LARGEUR MAXIMALE 1M30



A FRONTON



QUIBERONNAISE



RAMPANTE

CAPUCINE

c) . Les constructions d'expression architecturale contemporaine pourront avoir des toitures et des ouvertures en toitures différentes sous réserve de respecter le paragraphe a) ci-dessus et de présenter une volumétrie harmonieuse, s'intégrant dans le site et (ou) avec les constructions voisines.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le site tels que photomontages, croquis perspectifs, maquette d'étude permettant de constater la bonne insertion du projet par ses volumes et ses matériaux.

d) . Les constructions d'équipements à usage de service public pourront avoir une forme de toiture particulière, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

Il en est de même pour les bâtiments à usage de commerces ou d'activités sous réserve d'une hauteur maximum de 4 m et d'une insertion harmonieuse dans le site.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le site tels que photomontages, croquis perspectifs, maquette d'étude permettant de constater la bonne insertion du projet.

e) . Les élévations de constructions (façades, pignons) doivent être constituées pour leurs parties pleines, de maçonnerie de granit (les joints de ciment gris sont interdits) ou de maçonnerie revêtues d'enduit ou de peinture de ton clair neutre (en référence aux couleurs des enduits traditionnels à la chaux). Un revêtement constitué de matériaux différents (ardoise, bois) peut être admis sous réserve d'une insertion harmonieuse en particulier au niveau des teintes par rapport aux constructions voisines.

A titre indicatif, les habitations totalement revêtues de bois naturel ou d'ardoise, ne seront pas admises si elles sont en covisibilité avec des habitations recouvertes d'enduit blanc. Dans ce cas, ce type de matériau de teinte différente sera admis s'il ne représente pas plus du tiers de la surface globale des façades et des pignons.

f) . Les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'une emprise au sol de 10 m2 maximum, d'une hauteur maximale de 3 m. Ils seront réalisés en bois ou en maçonnerie enduite et implantés en fond de parcelles.

2 - <u>Les clôtures</u> doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

a) - murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 1,50 m, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature ou d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent,

- haies végétales composées (cf annexe n° 2),

- grillages simples verts sur poteaux métalliques verts ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 m, et doublés d'une haie ou de branche sans muret à la base,

- palissade de bois correctement agencée (hauteur maximum : 1,50 m) ou brande avec muret en pierre à la base de hauteur maximum de 70 cm (combinaison ne pouvant excéder 1,50 m).

  Les clôtures différentes ne sont pas admises, sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

b) Dans les lotissements et groupes d'habitations, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

ARTICLE NA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50,00 m au moins les uns des autres.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES RECREATIFS - PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains concernés au plan par la trame de « plantations à réaliser » seront plantés à l'occasion des opérations d'aménagement.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un seul arbre de haute tige par 50 m2 de terrain non construit.

Les opérations autorisées dans le cadre d'un schéma d'organisation ou d'un schéma d'aménagement figurant aux documents graphiques du présent POS doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, placettes,....) représentant 15 % (quinze pour cent) minimum de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, 50 % de ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs récréatifs.

MODIFICATION 23 JUIN 2004

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- En secteurs NAa,

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 35 % (trente cinq pour cent).

- Le coefficient d'occupation du sol des constructions à usage d'hôtel, de colonie de vacances ou de maison familiale de vacances est fixé à 80 % (quatre vingt pour cent) de la superficie totale du terrain intéressé par le projet, sous réserve du raccordement au réseau collectif d'assainissement.

- Le coefficient d'occupation du sol des constructions d'équipement à usage de service public n'est pas limité.

- En secteur NAb, le COS est fixé à 0 (zéro).

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Un dépassement du C.O.S. fixé à l'article NA 14 ci-dessus n'est pas autorisé.