

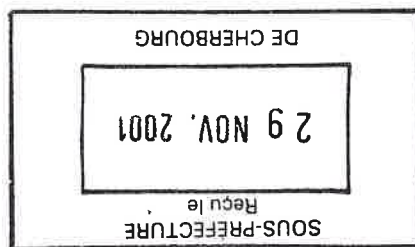
TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

ARTICLE NB 1

3 0 OCT. 2001



- 1 - Les lotissements, au sens de l'article R. 315-1 du code de l'urbanisme ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitations qui auraient pour effet de provoquer un morcellement ultérieur du terrain constituant un ensemble immobilier.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles qui sont le complément naturel des zones d'habitation.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- 4 - Les divers modes d'utilisation du sol suivants :
 - I - Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage, et constituées :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés,
 - soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteint 1,50 mètre.
 - II - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 6 - Les commerces de plus de 500 m² de surface de vente et les bureaux.
- 7 - Le stationnement isolé des caravanes plus de 3 mois consécutifs par an.
- 8 - L'implantation des maisons mobiles en dehors des terrains aménagés à cet effet.



ARTICLE NB 2

TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

NB 2

Nonobstant les dispositions de l'article NB 1, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation ou de commerces et leurs annexes ainsi que l'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour transformation en habitat ou commerce.
- L'aménagement ou l'extension des établissements classés existants sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient liés à des installations de distribution de carburant au détail.

ARTICLE NB 3

ACCES ET VOIRIE

NB 3

§I - Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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 ces 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'intérêt du trafic.

§ II - Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NB 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NB 5

Les terrains devront avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

ARTICLE NB 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

NB 6

Les constructions devront être implantées au moins à 5 mètres des voies préexistantes. Toutefois s'il existe un "alignement de fait" des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation pourront être autorisées, dans les marges de reculemment, les extensions de faible importance (4m² maximum) des bâtiments nécessitées par des considérations fonctionnelles. Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et aux dispositions réglementaires définies ci-dessus, les extensions des bâtiments existants implantés dans les marges de reculemment pourront être autorisées. Dans ce cas, la distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment de ladite emprise.

ARTICLE NB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

NB 7

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 inférieures à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE NC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

NC 1

- 1 - Les constructions de toutes natures qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole.
- 2 - Les lotissements de toute nature ou toute division de terrain qui viendrait s'y substituer.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole.
- 5 - Les terrains de camping et de caravaning.
- 6 - L'implantation de maisons mobiles et le stationnement des caravanes.

ARTICLE NC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

NC 2

Nonobstant les dispositions de l'article NC 1, peuvent être autorisés :

- l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que la construction d'annexes non configurés à ceux-ci.
- le changement d'affectation et l'aménagement des constructions existantes à des usages autres qu'agricoles (gîtes ruraux, résidences secondaires...) à condition de respecter leur aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole environnante ;
- les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient liés à des installations de distribution de carburant au détail ;
- l'aménagement et l'extension des établissements classés existants s'ils ne conduisent pas à un classement supérieur.
- l'aménagement de terrains de camping s'ils répondent aux caractéristiques de "camping à la ferme" ou "d'aire naturelle de camping".

Dans le secteur Nca, le changement d'affectation des locaux de l'ancienne laiterie, ainsi que les travaux nécessaires à l'implantation d'une nouvelle activité, sous réserve que cette dernière ne porte pas préjudice à l'agriculture et que toute disposition soit prise par l'aménageur pour limiter les nuisances à l'environnement naturel.

ARTICLE NC 3 ACCES ET VOIRIE

NC3

§I - Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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 ces 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'intérêt du trafic.

§ II - Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

NC 4

1°) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert normalement une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément aux réglementations en vigueur.

2°) Assainissement

a) Eaux usées. Le branchement sur le réseau d'assainissement s'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé dans les conditions fixées par les réglementations sanitaires en vigueur.

b) Eaux pluviales. Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE NC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NC 5

Néant.

ART NC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

NC 6

Les retraits exigés pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :

.RD 901 75 mètres minimum
. Autres voies 5 mètres minimum

Les retraits exigés pour les constructions à usage agricole par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :

.RD 901 35 mètres minimum
. Autres voies 15 mètres minimum

Toutefois sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions de faible importance (4 m² maximum) des bâtiments nécessitées par des considérations fonctionnelles.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et aux dispositions réglementaires définies ci-dessus, les extensions des bâtiments existants implantés dans les marges de reculement pourront être autorisées. Dans ce cas, la distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment de ladite emprise.

ARTICLE NC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

NC 7

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 inférieures à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE NC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE NC 8

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres, sauf dans le cas où l'exploitation rationnelle de bâtiments techniques agricoles exigerait un recul moindre.

ARTICLE NC 9 EMPRISE AU SOL NC 9

Néant.

ARTICLE NC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NC 10

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage, ces hauteurs étant mesurées par rapport au point le plus bas des constructions, à partir du sol existant avant travaux.

ARTICLE II ND 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

II ND 1

Toute modification de l'état des lieux est interdite.

ARTICLE II ND 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS A CONDITIONS SPECIALES

II ND 2

Nonobstant les dispositions de l'article II ND 1 peuvent être autorisés :

- L'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que la construction d'annexe non contiguës à ceux-ci.
- Les travaux d'aménagement des bâtiments existants sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les installations techniques si elles sont indispensables aux Services responsables de la gestion du Domaine Public Maritime (phares, balises, logement de gardien etc...).

ARTICLE II ND 3 ACCES ET VOIRIE

II ND 3

§I - Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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 ces 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'intérêt du trafic.

§ II - Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE II ND 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

II ND 4

Les eaux et matières usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

ARTICLE II ND 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

II ND 5

Néant.

ARTICLE II ND 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

II ND 6

Le retrait exigé par rapport à l'axe des voies est de 15 mètres minimum.

Toutefois, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions de faible importance (4 m² maximum) des bâtiments nécessitées par des considérations fonctionnelles.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et aux dispositions réglementaires définies ci-dessus, les extensions des bâtiments existants implantés dans les marges de reculement pourront être autorisées. Dans ce cas, la distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment de ladite emprise.

ARTICLE II ND 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETES

II ND 7

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 inférieures à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE II ND 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

II ND 8

Néant.

ARTICLE II ND 9 EMPRISE AU SOL

II ND 9

Néant.

ANNEXE I

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, pour leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est notamment interdit. Le terrain naturel devra conserver son caractère, tout terrassement important en déblais et remblais interdit, notamment en aménagement des abords.

I - Pour les bâtiments à usage d'habitation, de commerces et de services :

1) Les formes générales seront simples. Le plan de la construction sera nettement rectangulaire dans le sens du faîtage.
Les décrochements bien proportionnés parallèles au volume principal sont autorisés.

2) Toitures et accessoires

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants symétriques appuyés sur le même faîtage, les croupes étant notamment interdites.

La pente des versants sera comprise entre 40 et 50°, sauf dans le cas de bâtiments accolés, où une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée, voire imposée.

Le matériau de couverture obligatoire est l'ardoise ou tout matériau au présentant un aspect équivalent si il est de teint ardoise tels que tuiles de fibrociment ou tuile plate-béton. Toutefois, un autre matériau peut être autorisé si l'aspect des matériaux des toitures environnantes le justifie. Son également autorisées les couvertures en lauzes de schistes ou tout matériau imitant l'aspect des pierres plates de la hague.

Les ouvertures dans la toiture, lorsqu'elles sont en saillie, ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Elles devront en particulier :

- être implantées dans la moitié inférieure du versant,
- n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture,
- être de formes verticales et étroites (à l'exception des lucarnes traditionnelles en forme de fronton).

Les hollandaises sont notamment interdites.

Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage. Pourront être autorisées les souches de cheminée placées d'un côté ou de l'autre de l'axe du faîtage, dans la partie la plus haute du rampant, lorsque les souches de cheminée seront nettement détachées du pignon. Dans les deux cas, on leur donnera un volume suffisant. Les débords de toitures seront interdits en pignon.

3) Façades et pignons

Les façades et pignons doivent présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux.

Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (lits bien assisés, joints discrets exécutés au mortier de chaux étroits et grattés, ni en creux ni en saillie).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc... doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive (le blanc et les teintes claires étant notamment proscrits). Le traitement des façades sera uniforme sur toute la hauteur.

Sont proscrites toutes les imitations de matériaux naturels (fausses briques, faux marbres, faux pans de bois).

Pourront être autorisés les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture ou en bois.

Les façades et pignons seront traités sobrement et en harmonie avec l'usage traditionnel du pays. La proportion des pleins sur les différentes façades sera nettement plus importante que celle des vides, les pignons ne devant qu'exceptionnellement comporter des ouvertures.

Les percements auront des formes nettement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 80 cm par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux sont interdits.

II) Les annexes et appentis (ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes non contiguës) présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines, un volume similaire à celui de la construction principale pouvant être imposé.

Dans le cas d'annexe à deux pentes, la pente de couverture sera identique à celle du bâtiment principal.

Dans le cas d'appentis à pente unique, celle-ci sera comprise entre 30 et 45°.

Les matériaux de façade et de couverture seront identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux d'aspect équivalent pourront toutefois être autorisés dans le cas de création d'annexes à un bâtiment existant construit suivant des procédés traditionnels (par exemple couverture en schiste), lorsque l'observation de la présente règle se révélerait inadaptée. Cette tolérance ne pourra être accordée que si l'annexe par son implantation et son traitement ne porte pas atteinte au caractère du bâtiment principal.

III) Les bâtiments techniques seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leur couleur seront en harmonie avec les constructions voisines.

IV) Prescriptions complémentaires pour les clôtures

Les clôtures seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions édifiées sur la parcelle. Sont seuls autorisés :

- les murs de pierres sèches,
- les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- les haies vives,
- les clôtures bois de forme traditionnelle, constituées uniquement d'éléments verticaux et horizontaux.
- les grillages, à condition d'être cachés par une haie vive.

Sont proscrites toutes les couleurs vives, ainsi que le blanc pour les murs pleins enduits.

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans le cas de lotissement et d'opérations de groupe.

Les plaques de béton préfabriquées sont interdites en façade.