

PLAN LOCAL D'URBANISME



Finistère

Règlement écrit

Arrêté le : 27 octobre 2016

Approuvé le : 26 février 2018

Exécutoire le : 10 mars 2018

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS AUX REGLES ET SERVITUDES DEFINIES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLE L.152-3 ET L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME)	6
ARTICLE 5 - BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME).....	6
ARTICLE 6 - PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES	7
ARTICLE 7 – LES NEUF DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES A L'ARTICLE R.123-9 DU CODE DE L'URBANISME	7
ARTICLE 8 – ESPACES BOISES	7
ARTICLE 9 – ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER	8
ARTICLE 10 – ZONES HUMIDES	8
ARTICLE 11 – SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE	10
<u>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>11</u>
Chapitre 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh	13
Chapitre 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue	28
Chapitre 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui	33
Chapitre 4 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uvd	40
Chapitre 5 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ULs	46
Chapitre 6 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Um	53
Chapitre 7 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up	58
Chapitre 8 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut	63
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>71</u>
Chapitre 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUh	74
Chapitre 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU	86
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>89</u>
Chapitre 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	90
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>103</u>
Chapitre 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, Ns / Nsm, Nm, Nmo, et NL	105
Chapitre 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nport.....	119
Chapitre 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nt	124
<u>ANNEXES</u>	<u>131</u>
Annexe n°1 : Lexique	132
Annexe n°2 : Risques sismiques	136
Annexe n°3 : Articles du Code de l'Urbanisme restant applicables	137

DISPOSITIONS GENERALES

N.B. : Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent P.L.U. de FOUESNANT, car son élaboration a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les articles 3 à 15, rédigés pour chaque zone du présent règlement, ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général, telles que les églises, les équipements techniques – transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, réservoirs d'eau potable, abris pour arrêt de transport collectif, clochers, mats, pylônes, antennes... Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

2. En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-20, R.111-21, R.111-22, R.111-23, R.111-24, R.111-25, R.111-26 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement) et R.111-27 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) et du code de l'urbanisme demeurent applicables.

Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

3. Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent au règlement de ce PLU, notamment dans le cas :

- des servitudes d'utilité publique,
- des dispositions particulières liées à la domanialité des terrains, et plus particulièrement de ceux qui sont au Domaine Public Maritime,
- de la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
- De la loi 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

4. La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants).

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1er - 1er § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

I. Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre I du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur la commune de FOUESNANT, plusieurs types de zones urbaines sont définis :

- Une zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 4 secteurs :
 - Le secteur **Uha** correspond à un type d'urbanisation relativement dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
 - Le secteur **Uhb** correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
 - Le secteur **Uhc** correspond à un type d'urbanisation aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
 - Le secteur **Uhd** correspond à une urbanisation de faible densité, destinée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

- Une zone **Ue** sont destinée à recevoir les installations, constructions et équipements liés à la production et traitement d'eau potable (PEN ALLEN), et d'épuration des eaux usées (MEIL C'HOET, PEN FALUD)

- Une zone **Ui** correspondant aux secteurs destinés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat. Elle compte un secteur particulier :
 - Le secteur **Uic** correspond au site de Maner Kerelo et au site de Kervihan.

- Une zone **Uvd** correspondant au pôle de valorisation des déchets implanté à Kérambris.
- Une zone **ULs** destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif.
- Une zone **Um** destinée à recevoir exclusivement les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public militaire
- Une zone **Up** à vocation portuaire, de nautisme et de plaisance, destinée à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche ou de plaisance, liés à l'activité du port.
- Une zone **Ut** correspondant aux activités des campings, des parcs résidentiels de loisirs, des villages de vacances et des équipements touristiques (hébergement, restauration, loisirs, sports...). Elle compte un secteur particulier :
 - └ Le secteur **Utc** correspond aux campings et parcs résidentiels de loisirs.

II. Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

- **La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 2 secteurs :
 - └ **1AUhb** : secteur correspondant à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.
 - └ **1AUhc** : secteurs correspondant à un type d'urbanisation aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **La zone 2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du P.L.U. ; elle ne compte qu'un secteur :
 - └ **2AUh** : secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services,...).

III. Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

IV. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

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

Sur la commune, elles comprennent les secteurs particuliers suivants :

- **Ns (= Nsm en mer)** correspondant aux espaces littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral).
- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs.
- **Nm**, couvrant les parties du Domaine Public Maritime qui ne sont pas situées en zones Natura 2000 (ZSC et ZPS).
- **Nmo**, correspondant aux zones de mouillages autorisées sur le Domaine Public Maritime.
- **Nport** correspondant aux ports de Cap-Coz, Beg-Meil, Moustierlin et de Saint-Nicolas.
- **Nt** correspond au village vacance de La Vaillante, situé en bordure de l'anse de Penfoulic.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS AUX REGLES ET SERVITUDES DEFINIES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLE L.152-3 ET L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions du code de l'urbanisme.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE 5 - BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11,

lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 - PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

- L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.
- L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

ARTICLE 7 – LES NEUF DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES A L'ARTICLE R.123-9 DU CODE DE L'URBANISME

(dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 qui reste applicable au présent P.L.U. de FOUESNANT)

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

- à l'habitation
- à l'hébergement hôtelier
- aux bureaux
- aux commerces
- à l'artisanat
- à l'industrie
- à l'exploitation agricole ou forestière
- à la fonction d'entrepôt
- aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 8 – ESPACES BOISES

A- Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme).

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de

l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

B- Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

ARTICLE 9 – ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 2° de l'article L.151-19, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Eléments paysagers naturels (talus nus ou boisés, haies) :

Toute suppression ou modification d'un de ces éléments est soumise à autorisation et doit faire l'objet d'une demande préalable comme le permet l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de suppression est examinée par la commission créée à cet effet par le Maire. La commission autorise ou non la suppression de l'élément paysager et peut imposer des mesures compensatoires.

*Travaux **concernés** par la demande préalable : toute opération ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement un élément paysager : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle).*

*Travaux **non concernés** par la demande préalable : les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.*

ARTICLE 10 – ZONES HUMIDES

En application du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à procédure administrative (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha).

Rappel des dispositions relatives à la préservation des zones humides imposées par le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) :

« Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle.

Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants :

- projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;
- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement. »

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) 2016-2021 du bassin Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydrologique et biologique des cours d'eau et zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

La préservation des zones humides est un des objectifs de la gestion équilibrée de la ressource en eau mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

En application de la **disposition 8B-1 du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021** :

« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »

ARTICLE 11 – SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude **s'applique dans les secteurs mentionnés sur le document graphique règlementaire** ; les catégories de logements à respecter sont :

Secteur	Zonage	Nombre minimum de logements locatifs sociaux à produire
Bourg : Kérougué	1AUhb	20% du nombre total de logements
Bourg : Kérélo 'bas'	1AUhb	50% du nombre total de logements
Bourg : Impasse Ar Mor	Uha	25 logements locatifs sociaux
Mousterlin	Uhc	26 logements locatifs sociaux
Beg-Meil : Le Quinquis	1AUhc	20% du nombre total de logements

Le nombre minimum de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Définition

La zone U est constituée par les secteurs de la commune déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh

Les zones Uh correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux, équipements, ...).

- ⇒ Le secteur **Uha** correspond à un type d'urbanisation relativement dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- ⇒ Le secteur **Uhb** correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- ⇒ Le secteur **Uhc** correspond à un type d'urbanisation aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- ⇒ Le secteur **Uhd** correspond à une urbanisation de faible densité, destinée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites**A) Sont interdits :**

- Les constructions, occupations et utilisations du sol 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 et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...).

- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

Les dépôts de véhicules, à l'exception des dépôts liés à des activités professionnelles : garages, chantier nautique, ...

- Les parcs d'attraction.

- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

- Les constructions nouvelles (= les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent.

B) Pour toutes les zones humides :

Sont interdits pour toutes les zones humides, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf projet d'intérêt public et d'approvisionnement en eau.

C) Changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce

Tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique) est interdit.

D) Dans les périmètres de centralité et de diversité commerciales (article L.151-16 du code de l'urbanisme) identifiés sur le règlement graphique, l'implantation de commerce sera encouragée et privilégiée.

En dehors de ce périmètre, la création de magasins de commerce de détail est interdite. Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée.

En dehors des périmètres de centralité et de diversité commerciales, la commercialité du bâti restera acquise à surface de plancher équivalente (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire) sous condition de non-changement d'activité. Une extension mesurée des commerces existants pourra être autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A) Sont autorisés :

- Tous les travaux (rénovation, changement de destination, extension, ...) liés aux constructions existantes abritant des activités à nuisances, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger et/ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu, sous réserve que celui-ci soit inférieur à une durée de trois mois par an (trois mois consécutifs ou non).
- Le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains, où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur quelle qu'en soit la durée.

B) Risque de submersion marine

Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, **les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Est Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).**

Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des **interdictions** et des **prescriptions**, ainsi que des **mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.**

Ces règles concernent les **projets nouveaux**, mais aussi les **projets sur les biens et activités existants** et, plus généralement, **l'usage des sols.**

Aucune pièce de sommeil ne pourra être réalisée au-dessous de la cote N2100 + 0,20 m.

C) Servitude de mixité sociale :

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude **s'applique dans les secteurs Uh mentionnés sur le document graphique réglementaire** ; les catégories de logements à respecter sont :

Secteur	Zonage	Nombre minimum de logements locatifs sociaux à produire
Bourg : Impasse Ar Mor	Uha	25 logements locatifs sociaux
Mousterlin	Uhc	26 logements locatifs sociaux

Le nombre minimum de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).

Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un 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 (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, de la répurgation.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial opposables sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

A) Pour le secteur Uha

Les nouvelles constructions doivent être édifiées **en limite de l'emprise des voies** ouvertes au public ou des emprises publiques.

Cette disposition s'applique le long des voies privées.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- en cas de terrain permettant l'implantation d'une deuxième rangée de constructions. La règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions ;

- en cas de continuité urbaine en limite d'emprise de voies ouvertes au public ou des emprises publiques assurée par un élément de clôture cité à l'article Uh.11 ;
- pour les extensions des constructions existantes ;
- pour de nouvelles constructions qui respectent l'alignement formé par les constructions voisines existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe
- les constructions non habitables et indépendantes de la construction principale (garage, cellier, remise, ...), à l'exclusion des locaux professionnels ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

B) Pour le secteur Uhb

Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un **recul compris entre 0 et 5 mètres** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Cette disposition s'applique le long des voies privées.

En agglomération, et dans le cas où le garage est perpendiculaire à la rue, le recul de celui-ci sera de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Un recul différent pourra être autorisé:

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- en cas de terrain permettant l'implantation d'une deuxième rangée de constructions. La règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions ;
- en cas de continuité urbaine en limite d'emprise de voies ouvertes au public ou des emprises publiques assurée par un élément de clôture cité à l'article Uh.11 ;
- pour les extensions des constructions existantes ;
- pour de nouvelles constructions qui respectent l'alignement formé par les constructions voisines existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe
- les constructions non habitables et indépendantes de la construction principale (garage, cellier, remise, ...), à l'exclusion des locaux professionnels ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

C) Pour les secteurs Uhc et Uhd

Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques.

Cette disposition s'applique le long des voies privées.

Un recul différent pourra être autorisé :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A) Pour le secteur Uha

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

B) Pour les secteurs Uhb, Uhc et Uhd :

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou à 1 mètre minimum sous réserve de respecter les dispositions de l'article Uh 10-C) relatives au gabarit.

Les constructions non habitables à usage d'annexe (garage, atelier, remise,...) et indépendantes de la construction principale, à l'exclusion des locaux professionnels, pourront être autorisées avec un recul compris entre 0 et 3 mètres sous réserve de respecter les dispositions de l'article Uh10-C. La surface de ces constructions non habitables à usage d'annexe quand elles sont implantées entre 0 et 3 mètres, ne dépassera pas 40 m² d'emprise au sol, la hauteur à l'égout du toit sera inférieure à 3,50 mètres, et la hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

C) Pour tous les secteurs, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

D) Pour tous les secteurs :

Lorsque le terrain jouxte un verger, les constructions et installations devront s'implanter avec un recul de 10 mètres.

Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

1. Pour les sous-secteurs Uha et Uhb

Non réglementé.

2. Pour le sous-secteur Uhc

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **40 % de la surface du terrain.**

3. Pour le sous-secteur Uhd

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **30 % de la surface du terrain.**

4. Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

A) Pour les secteurs Uha et Uhb

La hauteur maximale des nouvelles constructions (à l'exception des annexes), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°) et toit à la mansard	Pour les autres formes de toitures
13 mètres au faîtage	10 mètres

B) Pour les secteurs Uhc et Uhd

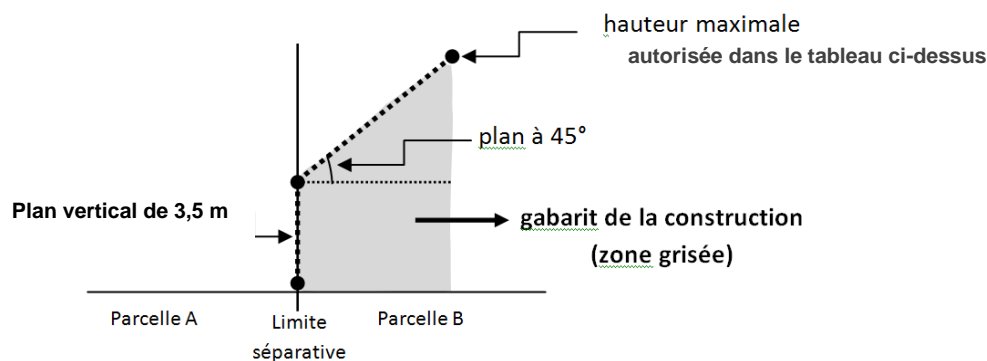
La hauteur maximale des nouvelles constructions (à l'exception des annexes), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°) et toit à la mansard	Pour les autres formes de toitures
8 mètres au faîtage	7 mètres

C) Pour tous les secteurs

- 1- Si les constructions sont implantées entre 0 et 3 mètres des limites séparatives, elles devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3,5 mètres de hauteur au maximum, prolongé par un plan oblique de 45°.

Gabarit applicable uniquement entre 0 et 3 mètres de la limite séparative :



- 2- La hauteur maximale des **nouvelles annexes**, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
6 mètres au faîtage	3,5 mètres

- 3- Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons sont découpés en tranches de 15 mètres pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.
- 4- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.
- 5- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, équipements de loisirs, sportifs et cinématographiques.

Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Architecture

1.1. Principe général

Le projet 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.

1.2. Les extensions et les nouvelles constructions

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet ...).

De manière générale, les constructions devront être adaptées au terrain.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

1.2.1 Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, de préférence rectangulaire dans le sens du faîtage et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

1.2.2 Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes symétriques seront privilégiées.

1.2.3 Matériaux apparents et couleurs

- **Façades et pignons** : les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage. Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.
- **Toitures** : La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles ou zinc. Les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

1.2.4 Cas des constructions d'habitations individuelles sur sous-sol ouvert sur l'extérieur

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.

1.2.5 Les annexes indépendantes de la construction principale

Les constructions d'annexes indépendantes telles que garage, remise, hangar, atelier, abri de jardin, etc. devront s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre. Les annexes réalisées avec des moyens de récupération sont interdites.

2. Clôtures

La délivrance d'autorisation d'édification de clôture est soumise à une procédure de déclaration préalable. Cette mesure s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures sur voie qualitatives de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain

- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

A) Pour les secteurs Uha et Uhb

Matériaux et aspect

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades

Hauteur

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au plus 1,80 mètre par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

B) Pour les secteurs Uhc et Uhd

Matériaux et aspect

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation.
- en site urbain l'utilisation des matériaux doit tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives pourront être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades

Hauteur

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au plus 1,50 mètre par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 1 mètre ; les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois.

La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) ne devra pas dépasser 1,80 mètre par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

C) Pour tous les secteurs

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

4. Dispositions particulières applicables aux travaux réalisés sur des bâtiments identifiés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques,...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45° ; les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Les conduits d'évacuation (poêle par exemple) sur les pignons visibles depuis l'espace public sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.

Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Stationnement automobile :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les règles sont indiquées aux paragraphes suivants ; toutefois, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations de construire pourra moduler ces règles dans le cas où des parkings publics proches offriraient un nombre de places conséquent (cette disposition concernant en particulier les constructions à caractère social, ou liées à l'intérêt public). Cette même autorité pourra également imposer ou autoriser un nombre de places différent si les particularités de l'activité le justifient.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au moins 2 places de stationnement par logement individuel,
- au moins 1,5 places par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- en outre, pour les opérations de lotissement, 1 place supplémentaire sera exigée par lot sur les espaces communs.

Pour les résidences de tourisme et de services, il sera exigé :

- Au moins 1 place de stationnement par logement créé.

Pour les opérations de rénovation avec création de logements, hormis pour le secteur Uha, il sera exigé :

- au moins 1 place de stationnement par logement créé.

Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2- Stationnement 2 roues :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

Pour les nouvelles constructions à usage de commerces, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / commerce.

Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**A) Pour tous les secteurs :**

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

B) Pour le secteur Uhb, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 30% de la superficie du terrain supportant l'opération.

C) Pour le secteur Uhc, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 40% de la superficie du terrain supportant l'opération.

D) Pour le secteur Uhd, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.

Article Uh.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Article Uh.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

Les zones Ue sont destinées à recevoir les installations, constructions et équipements liés à la production et traitement d'eau potable (PEN ALLEN), et d'épuration des eaux usées (MEIL C'HOET, PEN FALUD)

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

Article Ue.1 : occupations et utilisations du sol interdites**A) Sont interdits :**

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec l'épuration des eaux usées ou avec la production d'eau potable.

B) Pour toutes les zones humides, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa précédent, Sont interdits :

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf projet d'intérêt public et d'approvisionnement en eau.

Article Ue.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...).

Article Ue.3 : conditions de desserte par les voies et accès**1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, 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 (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente

Article Ue.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial opposables sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Ue.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article Ue.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Article Ue.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes.

Article Ue.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Ue.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ue.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Ue.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Architecture**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre technique.

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Article Ue.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Ue.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

Article Ue.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Ue.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

Les zones Ui correspondent aux secteurs destinés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

⇒ *Le secteur Uic correspond au site de Maner Kerelo, et au site de Kervihan qui est destiné à des activités commerciales et de services tous deux identifiés comme Secteurs d'Implantation Préférentielle Périphérique (SIPP).*

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites**A) Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.
- Les constructions de bâtiments agricoles.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des dépôts liés à des activités professionnelles : garages, chantier nautique, ...
- Les parcs d'attraction.
- Les constructions nouvelles (= les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent.

B) Dans le secteur Uic de Kervihan, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A) :

- Les activités industrielles ou artisanales sont interdites.

C) Pour toutes les zones humides, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A) :

Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf projet d'intérêt public et d'approvisionnement en eau.

D) Dans les périmètres de centralité et de diversité commerciales (article L.151-16 du code de l'urbanisme) identifiés sur le règlement graphique, l'implantation de commerce sera encouragée et privilégiée.

En dehors de ce périmètre, la création de magasins de commerce de détail est interdite. Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée.

En dehors des périmètres de centralité et de diversité commerciales, la commercialité du bâti restera acquise à surface de plancher équivalente (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire) sous condition de non-changement d'activité. Une extension mesurée des commerces existants pourra être autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**A) Sont autorisés :**

- Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.
- Les logements de fonction, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage

des installations admises dans la zone. Les logements de fonction doivent être intégrés dans le bâtiment d'activité.

- Tous travaux, installations et constructions nécessaires à l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage.

B) Dans le secteur Uic de Maner Kerello et de Kervihan – qui correspondent à des Secteurs d'Implantation Préférentielle Périphérique (SIPP) au sens du SCoT de l'Odet :

- Les nouvelles cellules commerciales devront avoir une surface de plancher minimale de 300 m².

Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, 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 (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de réputation.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial opposables sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet :

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes qui pourront être autorisées entre 0 et 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

De plus, les constructions abritant des installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement, qui leur sont applicables par la réglementation générale.

Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes.

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée par la réglementation les concernant.

Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Architecture

Le projet 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.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

2. Clôtures

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Stationnement automobile :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2- Stationnement 2 roues :

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

Article Ui.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à **10% de la superficie du terrain** supportant l'opération. Cette règle ne s'applique pas dans le cas où les unités foncières supportant l'opération sont déjà totalement imperméabilisées.

Article Ui.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient

par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie...

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Article Ui.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 4 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uvd

La zone Uvd correspond au pôle de valorisation des déchets implanté à Kérambris.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

Article Uvd.1 : occupations et utilisations du sol interdites**A) Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Uvd.2.
- Les constructions de bâtiments agricoles.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des dépôts liés à des activités professionnelles : garages, chantier nautique, ...
- Les parcs d'attraction.

Article Uvd.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Sont autorisés, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site :**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques directement liés ou nécessaires au fonctionnement du pôle de valorisation des déchets de Kérambris (déchèterie, recyclerie, centre de transit d'ordures ménagères, station de compostage de boues de stations d'épuration, installation de déchets inertes, plateforme de compostage de déchets verts et d'algues vertes, dispositif de production d'énergie...).
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à la production et au stockage d'énergie renouvelable.
- Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.

Article Uvd.3 : conditions de desserte par les voies et accès**1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, 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 (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Uvd.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial opposables sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Uvd.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article Uvd.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes qui pourront être autorisées entre 0 et 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

De plus, les constructions abritant des installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement, qui leur sont applicables par la réglementation générale.

Article Uvd.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes pour lesquelles un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé.

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée par la réglementation les concernant.

Article Uvd.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Uvd.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Uvd.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Uvd.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Architecture**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Article Uvd.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**1- Stationnement automobile :**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2- Stationnement 2 roues :

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera

exigé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

Article Uvd.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Article Uvd.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Article Uvd.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 5 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ULs

Les zones ULs sont destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

Article ULs.1 : occupations et utilisations du sol interdites**A) Sont interdits :**

- Les installations, constructions et équipements publics ou privés de toute nature, à l'exception de ceux liés à des activités de sport et de loisirs, et de ceux admis sous conditions à l'article ULs.2.
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées,
- L'ouverture et l'extension de carrières,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme ou de ceux prévus à l'article ULs.2,
- Les constructions nouvelles (= les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent.

B) Pour toutes les zones humides, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A) :

Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf projet d'intérêt public et d'approvisionnement en eau.

Article ULs.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...) sont autorisés, à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.

Les logements de fonction sont autorisés, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction doivent être intégrés dans le bâtiment d'activité.

Article ULs.3 : conditions de desserte par les voies et accès**1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, 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 (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article ULs.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial opposables sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article ULs.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article ULs.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes qui pourront être autorisées entre 0 et 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Article ULs.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes qui pourront être implantées entre 0 et 3 mètres.

Article ULs.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article ULs.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article ULs.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

**Article ULs.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain****2. Architecture**

Le projet 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.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

2. Clôtures

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.

Les murets, haies et talus de qualité existants en clôtures seront, dans la mesure du possible, conservés, entretenus, voire régénérés.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits
- les plaques en fibrociment brutes. Les plaques en fibrociment peintes sur les deux faces pourront être admises, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- les grillages non doublés d'un écran végétal
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, ...)

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Article ULs.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**1- Stationnement automobile :**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2- Stationnement 2 roues :

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des utilisateurs des installations et équipements de la zone ULs, dont le nombre de places sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Article ULs.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Article ULs.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie ...

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Article ULs.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 6 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UM

La zone Um est destinée à recevoir exclusivement les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public militaire.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

Article Um.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions ou installations non nécessaires au fonctionnement du service public militaire, ou autres que celles définis à l'article Um.2.

Article Um.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...).

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement du service public militaire.

Article Um.3 : conditions de desserte par les voies et accès**1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, 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 (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Um.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**1. Adduction en eau potable**

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial opposables sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Um.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un recul de **5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises avec un recul compris entre 0 et 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Article Um.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions et les extensions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes qui pourront être implantées entre 0 et 3 mètres.

Article Um.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Um.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Um.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Um.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Architecture

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.

Les murets, haies et talus de qualité existants en clôtures seront, dans la mesure du possible, conservés, entretenus, voire régénérés.

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Article Um.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Um.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

Article Um.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Um.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 7 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP

La zone Up est une zone urbaine à vocation portuaire, de nautisme et de plaisance, destinée à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche ou de plaisance, liés à l'activité du port.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

Article Up.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et équipements de toute nature à l'exception de ceux précisés à l'article Up.2, y compris les affouillements et exhaussements non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article Up.2.

Article Up.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer ...) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les législations environnementales en vigueur.
- Peuvent être autorisés lorsqu'ils ne compromettent pas l'utilisation future du secteur, les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement public ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation est justifiée par des considérations techniques.

Sont également autorisés tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.

Article Up.3 : conditions de desserte par les voies et accès**1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, 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 (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de réputation.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Up.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial opposables sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet :

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Up.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article Up.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Non réglementé

Article Up.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article Up.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Up.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Up.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Up.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Architecture**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus

bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Article Up.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Stationnement automobile :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2- Stationnement 2 roues :

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des utilisateurs des installations et équipements de la zone Up, dont le nombre de places sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Article Up.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

Article Up.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article Up.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 8 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT

Les zones Ut correspondent aux activités des campings, des parcs résidentiels de loisirs, des villages de vacances et des équipements touristiques (hébergement, restauration, loisirs, sports...).

⇒ *Le sous-secteur Utc correspond aux campings et parcs résidentiels de loisirs ; il ne permet que l'hébergement de plein air.*

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

Une réglementation spécifique existe sur les sites archéologiques (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

Rappel des dispositions de la loi Littoral pouvant s'appliquer :

Article L121-8 du Code de l'Urbanisme : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Article L121-9 du Code de l'Urbanisme : « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. »

Article L121-10 du Code de l'Urbanisme : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Article L121-11 du Code de l'Urbanisme : « Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

Article L121-12 du Code de l'Urbanisme : « Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil

municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »

Article L121-13 du Code de l'Urbanisme : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. »

Article L121-14 du Code de l'Urbanisme : « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation. »

Article L121-16 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...). »

Article L121-17 du Code de l'Urbanisme : « L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. »

Article L121-18 du Code de l'Urbanisme : « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale ».

Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites**A) Pour les zones Ut, sont interdites :**

- Toutes occupations et utilisations du sol non liées à des activités touristiques, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ut.2.
- Les constructions nouvelles (= les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent.

B) Pour les secteurs Utc, sont interdites :

- Toutes occupations et utilisations du sol non liées aux activités des campings et des parcs résidentiels de loisirs : hôtellerie de plein-air (habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs (mobil-home), caravane, tente, camping-car, ...) et équipements liés, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ut.2.
- Les constructions nouvelles (= les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent.

C) Pour toutes les zones humides, en plus des dispositions mentionnées aux alinéas précédents :

- Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf projet d'intérêt public et d'approvisionnement en eau.

D) Pour tous les secteurs, en plus des dispositions mentionnées aux alinéas précédents :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, dont notamment l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Article Ut2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**A) Sont autorisés :**

- Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.

- Les logements de fonction, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Ils doivent être intégrés au bâtiment d'activité.

- Les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

B) Risque de submersion marine

Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, **les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Est Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).**

Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des **interdictions** et des **prescriptions**, ainsi que des **mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants**.

Ces règles concernent les **projets nouveaux**, mais aussi les **projets sur les biens et activités existants** et, plus généralement, **l'usage des sols**.

Aucune pièce de sommeil ne pourra être réalisée au-dessous de la cote N2100 + 0,20 m.

Article Ut.3 : conditions de desserte par les voies et accès**1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, 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 (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Ut.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial opposables sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet :

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article Ut.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de **5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes qui pourront être implantées entre 0 et 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Article Ut.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions et les extensions doivent être édifiées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants.

Article Ut.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Ut.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions

1- La hauteur maximale des constructions calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°) et toit à la mansard	Pour les autres formes de toitures
8 mètres au faîtage	7 mètres

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons sont découpés en tranches de 15 mètres pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des anciens édifices, sans toutefois pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

2- La hauteur des **bâtiments et équipements d'usage collectif** (hébergement hôtelier, salle, piscine...), autre que les bâtiments d'accueil, sanitaires, logements de fonction, n'est pas règlementée.

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

Article Ut.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Architecture

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.

Les murets, haies et talus de qualité existants en clôtures seront, dans la mesure du possible, conservés, entretenus, voire régénérés.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits
- les plaques en fibrociment brutes. Les plaques en fibrociment peintes sur les deux faces pourront être admises, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- les grillages non doublés d'un écran végétal
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, ...)

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Article Ut.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Stationnement automobile :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas

apporter de gêne à la circulation générale.

2- Stationnement 2 roues :

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des utilisateurs des installations et équipements de la zone Ut, dont le nombre de places sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Article Ut.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Article Ut.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Article Ut.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Définition

La zone AU est constituée par les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU sont des opérations réalisables à court terme. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les zones 2AU sont des opérations réalisables à long terme. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Typologie des zones 1AU sur la commune de Fouesnant

- ➡ La zone 1AUh est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...). Elle est divisée en 2 secteurs :
- 1AUhb : secteur correspondant à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.
 - 1AUhc : secteurs correspondant à un type d'urbanisation aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont au regard de l'ensemble du projet (application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Typologie des zones 2AU sur la commune de Fouesnant

- ➡ **Les zones 2AUh** correspondent à des secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...).

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et/ou les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas encore une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES

1AUh

Article 1AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Sont interdits :

- Les constructions, occupations et utilisations du sol 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 et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...).

- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

Les dépôts de véhicules, à l'exception des dépôts liés à des activités professionnelles : garages, chantier nautique, ...

- Les parcs d'attraction.

- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

- Les constructions nouvelles (= les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent.

B) Pour toutes les zones humides :

Sont interdits pour toutes les zones humides, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf projet d'intérêt public et d'approvisionnement en eau.

Article 1AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A) Sont autorisés :

- Tous les travaux (rénovation, changement de destination, extension, ...) liés aux constructions existantes abritant des activités à nuisances, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger et/ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

- Le stationnement de caravanes sur terrain nu, sous réserve que celui-ci soit inférieur à une durée de trois mois par an (trois mois consécutifs ou non).

- Le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains, où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur quelle qu'en soit la durée.

B) Risque de submersion marine

Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, **les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Est Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude**

d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).

Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des **interdictions** et des **prescriptions**, ainsi que des **mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants**.

Ces règles concernent les **projets nouveaux**, mais aussi les **projets sur les biens et activités existants** et, plus généralement, **l'usage des sols**.

Aucune pièce de sommeil ne pourra être réalisée au-dessous de la cote N2100 + 0,20 m.

C) Servitude de mixité sociale :

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude **s'applique dans les secteurs 1AUh mentionnés sur le document graphique réglementaire** ; les catégories de logements à respecter sont :

Secteur	Zonage	Nombre minimum de logements locatifs sociaux à produire
Bourg : Kérourgué	1AUhb	20% du nombre total de logements
Bourg : Kérélo 'bas'	1AUhb	50% du nombre total de logements
Beg-Meil : Le Quinquis	1AUhc	20% du nombre total de logements

Le nombre minimum de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).

Article 1AU.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un 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 (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, de la répurgation.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès

présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article 1AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial opposables sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques

analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article 1AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article 1AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

1- Pour le secteur 1AUhb :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un **recul compris entre 0 et 5 mètres** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Cette disposition s'applique le long des voies privées.

En agglomération, et dans le cas où le garage est perpendiculaire à la rue, le recul de celui-ci sera de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Un recul différent pourra être autorisé:

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- en cas de terrain permettant l'implantation d'une deuxième rangée de constructions. La règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions ;
- en cas de continuité urbaine en limite d'emprise de voies ouvertes au public ou des emprises publiques assurée par un élément de clôture cité à l'article Uh.11 ;
- pour les extensions des constructions existantes ;
- pour de nouvelles constructions qui respectent l'alignement formé par les constructions voisines existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe
- les constructions non habitables et indépendantes de la construction principale (garage, cellier, remise, ...), à l'exclusion des locaux professionnels ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

2- Pour le secteur 1AUhc :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec **un recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques.

Cette disposition s'applique le long des voies privées.

Un recul différent pourra être autorisé :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Article 1AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Pour les secteurs 1AUhb et 1AUhc :**

- Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou à 1 mètre minimum sous réserve de respecter les dispositions de l'article 1AU.10 -3) relatives au gabarit.

- Les constructions non habitables à usage d'annexe (garage, atelier, remise,...) et indépendantes de la construction principale, à l'exclusion des locaux professionnels, pourront être autorisées avec un recul compris entre 0 et 3 mètres sous réserve de respecter les dispositions de l'article Uh10-C. La surface de ces constructions non habitables à usage d'annexe quand elles sont implantées entre 0 et 3 mètres, ne dépassera pas 40 m² d'emprise au sol, la hauteur à l'égout du toit sera inférieure à 3,50 mètres, et la hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

- Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

- Lorsque le terrain jouxte un verger, les constructions et installations devront s'implanter avec un recul de 10 mètres.

Article 1AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article 1AU.9 : emprise au sol des constructions

1. Pour le secteur 1AUhb :

Non réglementé.

2. Pour le secteur 1AUhc :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **40 % de la surface du terrain.**

3. Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Article 1AU.10 : hauteur maximale des constructions

1- Pour le secteur 1AUhb :

La hauteur maximale des nouvelles constructions (à l'exception des annexes), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°) et toit à la mansard	Pour les autres formes de toitures
13 mètres au faîtage	10 mètres

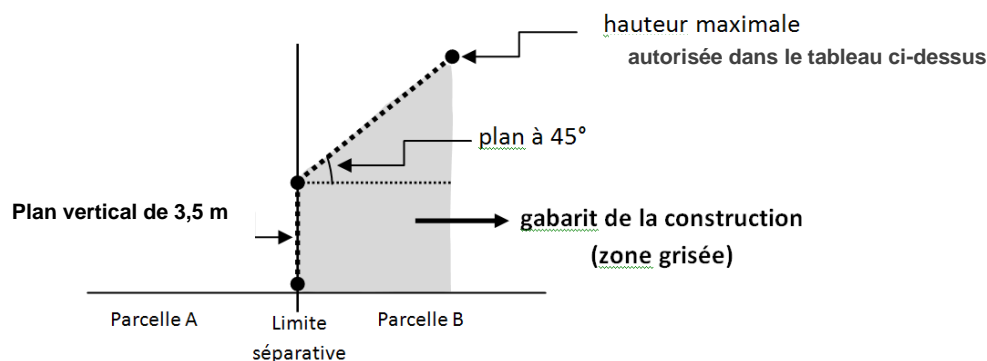
2- Pour le secteur 1AUhc :

La hauteur maximale des nouvelles constructions (à l'exception des annexes), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°) et toit à la mansard	Pour les autres formes de toitures
8 mètres au faîtage	7 mètres

3- Pour tous les secteurs :

Si les constructions sont implantées entre 0 et 3 mètres des limites séparatives, elles devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3.5 mètres de hauteur au maximum, prolongé par un plan oblique de 45°.

Gabarit applicable uniquement entre 0 et 3 mètres de la limite séparative :

La hauteur maximale des **nouvelles annexes**, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
6 mètres au faîtage	3,5 mètres

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons sont découpés en tranches de 15 mètres pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des édifices existants, sans toutefois pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, équipements de loisirs, sportifs et cinématographiques.

Article 1AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Architecture

1.1. Principe général

Le projet 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.

1.2. Les extensions et les nouvelles constructions

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet ...). De manière générale, les constructions devront être adaptées au terrain.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

1.2.1. Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, de préférence rectangulaire dans le sens du faîtage et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

1.2.2. Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes ~~doivent être~~ symétriques seront privilégiées.

1.2.3. Matériaux apparents et couleurs

- **Façades et pignons** : les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage. Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.
- **Toitures** : La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles ou zinc. Les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

1.2.4. Cas des constructions d'habitations individuelles sur sous-sol ouvert sur l'extérieur

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.

1.2.5. Les annexes indépendantes de la construction principale

Les constructions d'annexes indépendantes telles que garage, remise, hangar, atelier, abri de jardin, etc. devront s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre. Les annexes réalisées avec des moyens de récupération sont interdites.

2. Clôtures

La délivrance d'autorisation d'édification de clôture est soumise à une procédure de déclaration préalable. Cette mesure s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures sur voie qualitatives de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain

- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

D) Pour le secteur 1AUhb :

Matériaux et aspect

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades

Hauteur

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au plus 1,80 mètre par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

E) Pour le secteur 1AUhc :

Matériaux et aspect

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation.
- en site urbain l'utilisation des matériaux doit tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives pourront être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades

Hauteur

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au plus 1,50 mètre par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 1 mètre ; les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois.

La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) ne devra pas dépasser 1,80 mètre par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

F) Pour tous les secteurs

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

3. **Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Article 1AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Stationnement automobile :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les règles sont indiquées aux paragraphes suivants ; toutefois, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations de construire pourra moduler ces règles dans le cas où des parkings publics proches offriraient un nombre de places conséquent (cette disposition concernant en particulier les constructions à caractère social, ou liées à l'intérêt public). Cette même autorité pourra également imposer ou autoriser un nombre de places différent si les particularités de l'activité le justifient.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au moins 2 places de stationnement par logement individuel,
- au moins 1,5 places par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- en outre, pour les opérations de lotissement, 1 place supplémentaire sera exigée par lot sur les espaces communs.

Pour les résidences de tourisme et de services, il sera exigé :

- Au moins 1 place de stationnement par logement créé.

Pour les opérations de rénovation avec création de logements, hormis pour le secteur Uha, il sera exigé :

- au moins 1 place de stationnement par logement créé.

Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de

stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2- Stationnement 2 roues :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

Pour les nouvelles constructions à usage de commerces, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / commerce.

Article 1AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

A) Pour tous les secteurs :

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

B) Pour le secteur 1AUhb, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 30% de la superficie du terrain supportant l'opération.

C) Pour le secteur 1AUhc, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.

Article 1AU.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient

par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Article 1AU.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

Article 2AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU. 2.

Article 2AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone 2AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en rendant celui-ci plus difficile :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Article 2AU.3 : conditions de desserte par les voies et accès

Non réglementé

Article 2AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Non réglementé.

Article 2AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article 2AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec **un recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques.

Cette disposition s'applique le long des voies privées.

Un recul différent pourra être autorisé :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,

- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Article 2AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou à 1 mètre minimum.

- Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

- Lorsque le terrain jouxte un verger, les constructions et installations devront s'implanter avec un recul de 10 mètres.

Article 2AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article 2AU.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Le projet 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.

Article 2AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 2AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

Article 2AU.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AU.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Les zones A correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

Rappel : Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent en zone agricole, dont notamment les articles du code de l'urbanisme suivants :

Article L121-8 du Code de l'Urbanisme : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Article L121-10 du Code de l'Urbanisme : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Article L121-11 du Code de l'Urbanisme : « Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

Article L121-12 du Code de l'Urbanisme : « Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »

Article L121-13 du Code de l'Urbanisme : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. »

Article L121-16 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...). »

Article L121-17 du Code de l'Urbanisme : « L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites**A) Sont interdits :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles, à l'exception de celles mentionnées à l'article A.2.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des installations liées au camping à la ferme.
- Les constructions nouvelles (= les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) situées à moins de 30 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent.
- Les constructions ou installations sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, dont notamment l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

B) Pour toutes les zones humides, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A) :

Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf projet d'intérêt public et d'approvisionnement en eau.

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**A) Sont autorisés :**

1- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments agricoles, à condition que ces dernières se situent en continuité ou à proximité immédiate des bâtiments existants. Lors de la création d'un nouveau site d'exploitation agricole, cette continuité ou proximité ne sera évidemment pas demandée, sous réserve de respecter les dispositions de la Loi Littoral.

3- Les changements de destination de bâtiments existants, à condition :

- qu'ils soient nécessaires à des fins de diversification des activités agricoles et que ces activités (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.
- qu'ils soient nécessaires pour la création de logement de fonction des agriculteurs.

4- Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs, logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles, à condition :

- que l'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation.
Le nombre de logements de fonction par exploitation devra être justifié par le demandeur, en lien avec le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.
- que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

5- Les abris pour animaux, hors exploitation agricole, réalisés exclusivement en bois, démontables, sans fondation, conçus et implantés de manière à permettre un retour à l'état naturel du site et sous réserve que toute disposition soit prévue pour leur insertion paysagère.

6- Les constructions liées aux activités de jardinage, potager, sans installation sanitaire fixe n'excède pas 20m² d'emprise au sol et surface de plancher et 3 mètres de hauteur.

B. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, assainissement...).

- Le **changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- **L'extension des bâtiments d'habitation**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension ne sera autorisée que sous réserve qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.

Pour chaque bâtiment d'habitation, **l'extension devra être inférieure** :

- à 70 m² de surface de plancher si le bâtiment initial a une surface de plancher inférieure à 60 m² à la date d'approbation du présent PLU,
- à 50 m² de surface de plancher si le bâtiment initial a une surface de plancher comprise entre 60 et 100 m² à la date d'approbation du présent PLU,

- 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU si le bâtiment initial a une surface de plancher supérieure à 100 m² à la date d'approbation du présent PLU.

Dans tous les cas, la surface de plancher totale de la construction après travaux ne devra pas excéder 250 m² (existant + extensions).

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

- **La construction d'une nouvelle annexe** à compter de la date d'approbation du présent PLU sur les terrains supportant une habitation **dans la limite 30 m² d'emprise au sol et surface de plancher, accolée ou à 15 mètres maximum** de cette habitation, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

C. Pour les zones humides, seuls peuvent être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique.

D. Risque de submersion marine

Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, **les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Est Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).**

Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des **interdictions** et des **prescriptions**, ainsi que des **mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.**

Ces règles concernent les **projets nouveaux**, mais aussi les **projets sur les biens et activités existants** et, plus généralement, **l'usage des sols.**

Aucune pièce de sommeil ne pourra être réalisée au-dessous de la cote N2100 + 0,20 m.

Article A.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, 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 (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de réurgation.

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de réurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial opposables sur l'ensemble du territoire communal.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

1. Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

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).

2. Recul par rapport aux voies départementales hors agglomération :

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des **routes départementales** (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de :

- **35 mètres** pour les routes de 1^{ère} catégorie (R.D. n° 44 et la R.D. n°45).
Ce recul peut être réduit à **25 mètres** pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation.
- **25 mètres** pour les routes départementales de 2^{ème} catégorie (R.D. n° 134).
Ce recul peut être réduit à **25 mètres** pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation.
- **15 mètres** pour les routes départementales de 3^{ème} catégorie (R.D. n° 145).

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements.

Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou à 1 mètre minimum sous réserve de respecter les dispositions de l'article A 10-4) relatives au gabarit.

Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale de toute nouvelle annexe liée à un bâtiment d'habitation ne devra pas dépasser 30 m².

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

1- Cas général :

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc. n'est pas réglementée.

2- Constructions neuves à usage de logement de fonction des agriculteurs :

La hauteur maximale des nouvelles constructions (à l'exception des annexes), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
8 mètres au faîtage	7 mètres

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons sont découpés en tranches de 15 mètres pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.

3. Annexes aux logements de fonction et aux bâtiments d'habitation pré existants

Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

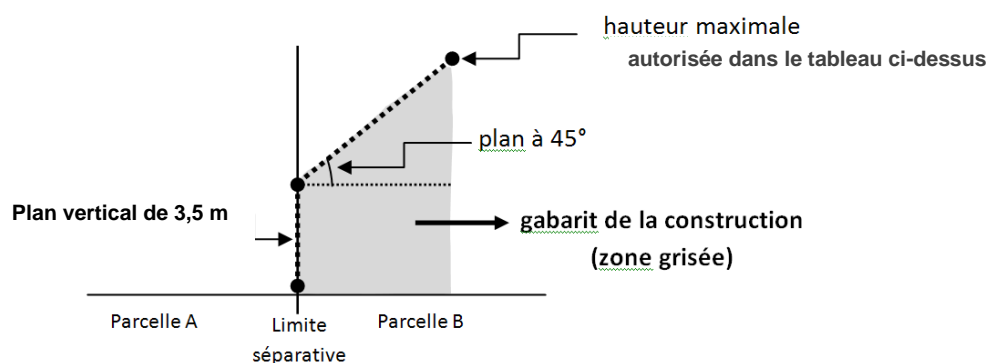
Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
6 mètres au faîtage	3,5 mètres

4. Pour les bâtiments d'habitation pré existants : les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

Toutefois, les surélévations du bâtiment d'habitation pré existant permettant de créer un seul étage habitable supplémentaire sont autorisées.

Si les extensions des constructions existantes se situent entre 0 et 3 mètres des limites séparatives, elles devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3.5 mètres de hauteur au maximum, prolongé par un plan oblique de 45°.

Gabarit applicable uniquement entre 0 et 3 mètres de la limite séparative :



Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Architecture

Le projet 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.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet ...).

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage. Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

Les constructions devront affirmer des volumes nettement différenciés entre le volume principal et le ou les volumes secondaires.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaumes, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45°; les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Les constructions d'annexes telles que garage, remise, hangar, atelier, abri de jardin, etc. devront s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre. Les annexes réalisées avec des moyens de récupération sont interdites.

2. Clôtures

Matériaux et aspect

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation.
- en site urbain l'utilisation des matériaux doit tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives pourront être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades

Hauteur

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au plus 1,50 mètre par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut. Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 1 mètre ; les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois.

La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) ne devra pas dépasser 1,80 mètre par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

4. Dispositions particulières applicables aux travaux réalisés sur des bâtiments identifiés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques,...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45° ; les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Les conduits d'évacuation (poêle par exemple) sur les pignons visibles depuis l'espace public sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon

limitée.

Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1) D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

2) La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

3) Les bâtiments agricoles, ainsi que les installations techniques, les aires de stockage, ... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère.

Article A.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

Article A.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Définition

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

Typologie des zones N sur la commune de Fouesnant

- **Les zones N** correspondent aux sites, aux milieux naturels, aux paysages à préserver.
- **Les zones Ns (= Nsm en mer)** correspondent aux espaces littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral).
- **Les zones NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs
- **Les zones Nm** couvrent les parties du Domaine Public Maritime qui ne sont pas situées en zones Natura 2000 (ZSC et ZPS).
- **Les zones Nmo** correspondent aux zones de mouillages autorisées sur le Domaine Public Maritime.
- **Les zones Nport** correspondent aux ports de Cap-Coz, Beg-Meil, Moustierlin et de Saint-Nicolas.
- **La zone Nt** correspond au village vacance de La Vaillante, situé en bordure de l'anse de Penfoulic.

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, Ns / Nsm, Nm, Nmo, ET NL

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

⇒ La zone **Ns** (= **Nsm** en mer) correspond aux espaces littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral)

⇒ Les zones **Nm** couvrent les parties du Domaine Public Maritime qui ne sont pas situées en zones Natura 2000 (ZSC et ZPS).

⇒ Les zones **Nmo** correspondent aux zones de mouillages autorisées sur le Domaine Public Maritime.

⇒ Les zones **NL** sont à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

Une réglementation spécifique existe sur les sites archéologiques (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent en zones naturelles, dont notamment les articles du code de l'urbanisme :

Article L121-8 : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Article L121-9 : « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. »

Article L121-10 : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées

peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Article L121-11 : « Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

Article L121-12 : « Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »

Article L121-13 : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. »

Article L121-14 : « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation. »

Article L121-16 : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...). »

Article L121-17 : « L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre

impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

Article L121-18 : « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale ».

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites**A) Pour l'ensemble des zones, sont interdits :**

- Toutes les constructions non mentionnées à l'article N.2
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois (consécutifs ou non) par an. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.
- Les constructions nouvelles (= les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) situées à moins de 30 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent.

B) Pour les zones NL, sont en outre interdits :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux admis aux articles N.2. B).

C) Pour les zones Nm et Nmo, sont en outre interdits :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis aux articles N.2. C).

D) Pour les zones Ns et Nsm, sont en outre interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N.2. D).

F) Pour toutes les zones humides, en plus des dispositions mentionnées aux alinéas précédemment, sont en outre interdits :

Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf projet d'intérêt public et d'approvisionnement en eau.

E) Pour toutes les zones, en plus des dispositions mentionnées aux alinéas précédents :

En dehors des espaces urbanisés - sauf cas prévus à l'article N2-F) - les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, dont notamment l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**A) Pour les zones N :****I. Sont autorisés :**

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les travaux et aménagements légers nécessaires soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.
3. Les constructions ou installations légères liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction, avec possibilité de retour à l'état naturel.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ressources naturelles – dans les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifiés par une trame spécifique sur le règlement graphique - sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites.
6. Les abris pour animaux, hors exploitation agricole, réalisés exclusivement en bois, démontables, sans fondation, conçus et implantés de manière à permettre un retour à l'état naturel du site et sous réserve que toute disposition soit prévue pour leur insertion paysagère.
7. Les constructions liées aux activités de jardinage, potager, démontables, sans installation sanitaire fixe n'excède pas 20m² d'emprise au sol et surface de plancher et 3 mètres de hauteur.

II. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, assainissement...).

- Le **changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme).
- **L'extension des bâtiments d'habitation**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité

agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension ne sera autorisée que sous réserve qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.

Pour chaque bâtiment d'habitation, **l'extension devra être inférieure** :

- à 70 m² de surface de plancher si le bâtiment initial a une surface de plancher inférieure à 60 m² à la date d'approbation du présent PLU,
- à 50 m² de surface de plancher si le bâtiment initial a une surface de plancher comprise entre 60 et 100 m² à la date d'approbation du présent PLU,
- 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU si le bâtiment initial a une surface de plancher supérieure à 100 m² à la date d'approbation du présent PLU.

Dans tous les cas, la surface de plancher totale de la construction après travaux ne devra pas excéder 250 m² (existant + extensions).

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

- **La construction d'une nouvelle annexe** à compter de la date d'approbation du présent PLU sur les terrains supportant une habitation **dans la limite 30 m² d'emprise au sol et surface de plancher, accolée ou à 15 mètres maximum** de cette habitation, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

B) Pour les zones NL :

Sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :

- Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de sport et de loisirs, notamment : bâtiment d'accueil, sanitaires et autres constructions rendues nécessaires par la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements d'importance limitée nécessaires à l'aménagement d'aires de jeux, tels que mini-golf, piste de skate-board, jeu d'enfants, tennis, etc.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'aménagement d'aire de repos, de jardins publics, d'aire de loisirs ou culturelles telles que théâtre de verdure, aire festive, etc...
- les aires naturelles de stationnement, dans les cas où elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

C) Pour les zones Nm et Nmo,

Sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :

- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Les installations nécessaires aux zones de mouillages,
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables,

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les autres constructions ou installations dont l'exploitation justifie une localisation sur le DPM.

Sont de plus admises pour les zones Nm, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement :

- Les installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du Code rural et de la pêche maritime, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines,
- La reconstruction ou réparation des systèmes de protection du littoral.

D) Pour les zones Ns et Nsm

Sont autorisés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

E) Pour toutes les zones humides, sont admis, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

F) Dans toutes les zones, pour les constructions situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seul peut être autorisé :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

G) Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

H) Risque de submersion marine

Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, **les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Est Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).**

Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des **interdictions** et des **prescriptions**, ainsi que des **mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.**

Ces règles concernent les **projets nouveaux**, mais aussi les **projets sur les biens et activités existants** et, plus généralement, **l'usage des sols.**

Aucune pièce de sommeil ne pourra être réalisée au-dessous de la cote N2100 + 0,20 m.

Article N.3 : conditions de desserte par les voies et accès

Non réglementé

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Non réglementé

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques**1. Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :**

Les nouvelles constructions doivent être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

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).

2. Recul par rapport aux voies départementales hors agglomération :

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des **routes départementales** (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de :

- **35 mètres** pour les routes de 1ère catégorie (R.D. n° 44 et la R.D. n°45).
Ce recul peut être réduit à **25 mètres** pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation.
- **25 mètres** pour les routes départementales de 2ème catégorie (R.D. n° 134).
Ce recul peut être réduit à **25 mètres** pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation.
- **15 mètres** pour les routes départementales de 3ème catégorie (R.D. n° 145).

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation

d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements.

Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou à 1 mètre minimum sous réserve de respecter les dispositions de l'article N 10-4) relatives au gabarit.

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale de toute nouvelle annexe liée à un bâtiment d'habitation ne devra pas dépasser 30 m².

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

1- Cas général :

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc. n'est pas réglementée.

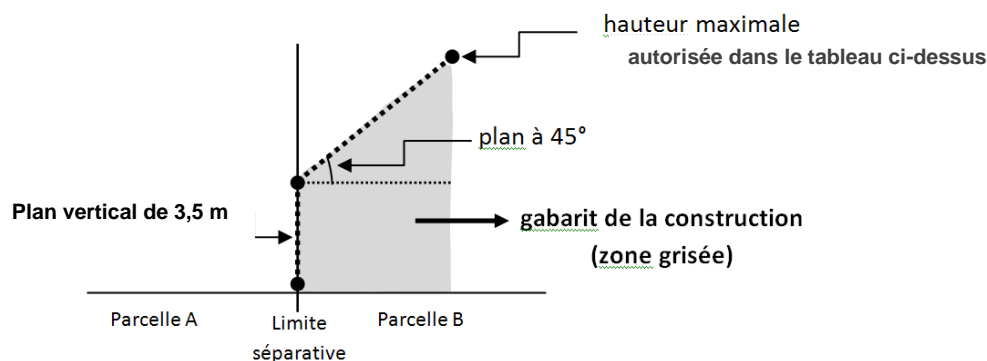
2. Cas des bâtiments d'habitation pré existants : les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

Toutefois, les surélévations du bâtiment d'habitation pré existant permettant de créer un étage habitable supplémentaire sont autorisées.

4. Pour les bâtiments d'habitation pré existants : les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

Toutefois, les surélévations du bâtiment d'habitation pré existant permettant de créer un seul étage habitable supplémentaire sont autorisées.

Si les extensions des constructions existantes se situent entre 0 et 3 mètres des limites séparatives, elles devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3.5 mètres de hauteur au maximum, prolongé par un plan oblique de 45°.

Gabarit applicable uniquement entre 0 et 3 mètres de la limite séparative :**3. Cas des annexes aux bâtiments d'habitation pré existants**

Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
6 mètres au faîtage	3,5 mètres

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Architecture**

Le projet 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.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage. Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

2. Clôtures**Matériaux et aspect**

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation.
- en site urbain l'utilisation des matériaux doit tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives pourront être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation

- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades

Hauteur

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au plus 1,50 mètre par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut. Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 1 mètre ; les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois.

La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) ne devra pas dépasser 1,80 mètre par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

4. Dispositions particulières applicables aux travaux réalisés sur des bâtiments identifiés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques,...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45° ; les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Les conduits d'évacuation (poêle par exemple) sur les pignons visibles depuis l'espace public sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.

Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1) D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

2) En secteur Ns, les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale

- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par les reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Article N.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

Article N.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nport

Les zones Nport correspondent aux ports de Cap-Coz, Beg-Meil, Moustierlin et de Saint-Nicolas.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

Une réglementation spécifique existe sur les sites archéologiques (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent en zone naturelle, dont notamment les articles du code de l'urbanisme :

Article L121-8 : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Article L121-10 : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Article L121-12 : « Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »

Article L121-13 : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée

dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. »

Article L121-16 : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...). »

Article L121-17 : « L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

Article Nport.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles liées aux activités des ports (activités professionnelles ou de plaisance), sont interdites.

Article Nport.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation portuaire de la zone.

B) Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers....) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les autres constructions ou installations dont l'exploitation justifie une localisation sur le DPM.

Article Nport.3 : conditions de desserte par les voies et accès

Non réglementé

Article Nport.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Non réglementé

Article Nport.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article Nport.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limite de l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à ces emprises, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Article Nport.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Article Nport.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Nport.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nport.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Nport.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Non réglementé.

Article Nport.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article Nport.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

Article Nport.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Nport.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nt

La zone Nt correspond au village vacance de La Vaillante, situé en bordure de l'anse de Penfoulic.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

Une réglementation spécifique existe sur les sites archéologiques (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent en zone naturelle, dont notamment les articles du code de l'urbanisme :

Article L121-8 : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Article L121-9 : « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. »

Article L121-10 : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Article L121-12 : « Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »

Article L121-13 : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. »

Article L121-16 : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...). »

Article L121-17 : « L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

Article Nt.1 : occupations et utilisations du sol interdites**Sont interdits :**

- Toutes occupations et utilisations du sol non liées aux activités du village de vacances.
- Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article Nt.2
- Le changement de destination à usage d'habitation.

Article Nt.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

- La **restauration et l'éventuel changement de destination** de bâtiments non en ruines sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ;
- **L'extension limitée des bâtiments existants** au-delà de la bande des 100 mètres, dans les conditions suivantes :
 - **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant ;**
 - **que la surface de plancher créée soit limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.
- Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.

Article Nt.3 : conditions de desserte par les voies et accès**1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, 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 (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurcation.

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurcation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Nt.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial opposables sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques

analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Nt.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article Nt.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

1. Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

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).

Article Nt.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et les extensions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 5 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Article Nt.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Nt.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nt.10 : hauteur maximale des constructions

Les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes devront s'aligner sur les hauteurs des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

Article Nt.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Architecture**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.

Les murets, haies et talus de qualité existants en clôtures seront, dans la mesure du possible, conservés, entretenus, voire régénérés.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits
- les plaques en fibrociment brutes. Les plaques en fibrociment peintes sur les deux faces pourront être admises, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- les grillages non doublés d'un écran végétal
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, ...)

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Article Nt.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires naturelles de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Nt.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Article Nt.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

Article Nt.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : LEXIQUE

Aménagements : tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier les volumes existants d'une construction.

Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial : construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, ... (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole, ...).

Changement de destination : travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme : agriculture, bureau et services, commerce, artisanat, équipement collectif, entrepôt, habitation, hôtel, industrie. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre (*Par exemple, la transformation d'un immeuble de logements non aidés en logement social, ou la transformation d'un commerce en un autre type de commerce ne devrait pas en principe constituer un changement de destination susceptible d'entraîner l'exigence d'un permis de construire préalable. En revanche, la transformation d'un hôtel en immeuble d'habitation est un changement de destination*).

Annexe : Construction ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et qui est matériellement séparée de cette dernière.

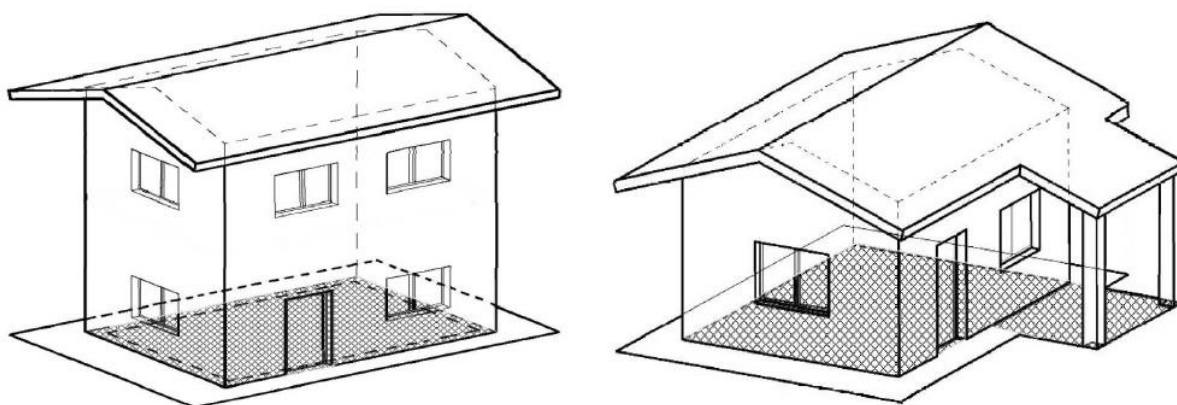
Non habitable au sens de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale.

Exemples d'annexe : une remise, un appentis, un bûcher, un atelier familial, un abri de jardin, un abri pour animaux, une piscine, un local technique, un garage...

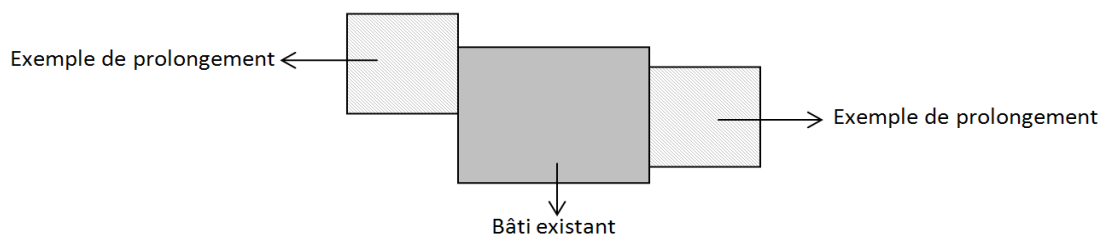
Dépendances : On ne fait plus le distinguo avec la notion d'annexe.

Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture.

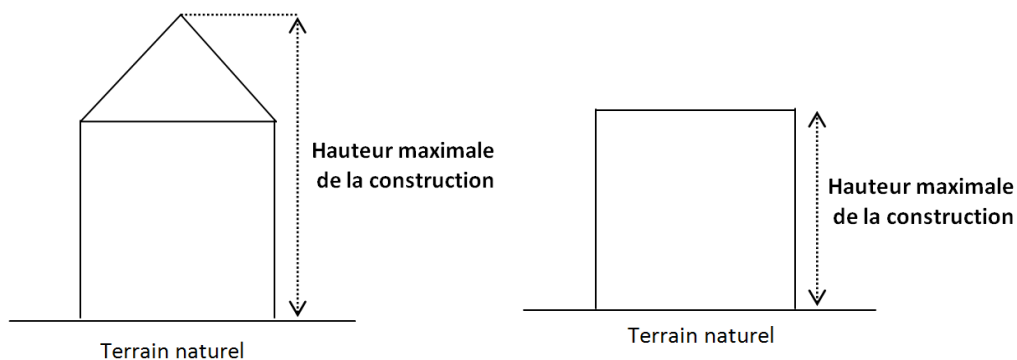


Emprise publique : espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, ...

Extension : Il s'agit de l'agrandissement d'une enveloppe bâtie. L'extension ne doit pas être confondue avec une simple juxtaposition d'un nouveau bâtiment. L'extension implique l'existence d'un lien physique et fonctionnel entre les deux constructions. L'extension doit par ailleurs présenter, par son importance, un caractère subsidiaire par rapport au bâtiment d'origine.



Hauteur maximale : hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.



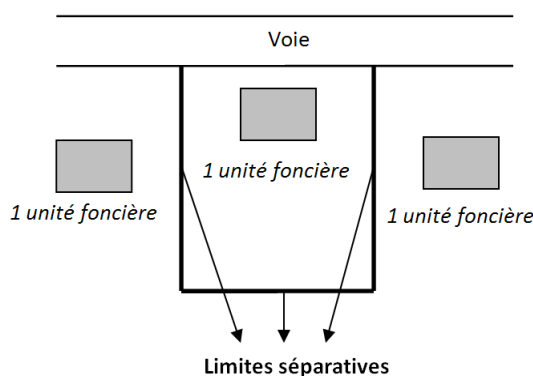
Expression de la hauteur des constructions :

R = rez-de-chaussée

C = combles

1, 2 etc. = nombre d'étages

Limites séparatives : toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).



Reconstruction : travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre, à une démolition, ...

Rénovation : travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, ...). Cette opération sous-entend le maintien de la fonction antérieure du bâtiment et de son volume.

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Autres définitions

La voirie communale distingue :

- les **voies communales** appartenant à la commune (parmi lesquelles, les anciens chemins vicinaux en état). Les voies communales sont des voies publiques ayant fait l'objet d'un classement officiel (voir procédures de classement), elles sont imprescriptibles et inaliénables.

- les **voies n'appartenant pas au domaine public routier de la commune, mais à son domaine privé** et qui sont spécifiquement affectées à l'usage du public sont dénommées " chemins ruraux".

Il ne faut pas la confondre avec les **voies privées qui appartiennent à des personnes privées**. Dans cette catégorie, on distingue :

- Chemins et sentiers d'exploitation

Ils appartiennent aux propriétaires riverains en copropriété et en usage commun et peuvent être interdits au public (Code rural et de la pêche maritime L162-1).

- Chemins de desserte, de culture ou d'aisance

A la différence des chemins d'exploitation, ils desservent un seul héritage. Toutefois, le propriétaire privé peut décider de les ouvrir à la circulation du public. Ils deviennent alors des chemins de passage.

- Chemins de voisinage ou de quartier

Ces chemins sont indivis entre des propriétaires privés, ce qui les distingue des sentiers et des chemins d'exploitation.

- Chemins de terre

Ces chemins, plus larges qu'un sentier, ne sont pas affectés, en principe, à la circulation du public. Cette notion figure à l'article R 415-9 du Code de la route.

- Chemins forestiers

Les chemins privés utilisés pour l'exploitation des forêts sont soumises à la législation forestière.

Les **chemins de halage** constituent une dépendance du domaine public fluvial (compétence des services de la navigation) et peuvent être affectés à la circulation publique, au titre de la voirie routière (communale ou départementale).

La voirie communautaire

Ce sont les voies appartenant aux communes membres de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) affectées à la circulation publique sous réserve que celles-ci aient été déclarées d'intérêt communautaire.

ANNEXE N°2 : RISQUES SISMIQUES

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.463-5 du code de l'environnement).

ANNEXE N°3 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES

En application de l'article R111-1 du code de l'Urbanisme, le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Demeurent donc applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme les articles suivants :

Article R111-2 du CU

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 du CU

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R111-20 du CU

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Article R111-21 du CU

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R111-22 du CU

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Article R111-23 du CU

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

Article R111-24 du CU

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Article R111-25 du CU

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R111-26 du CU

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27 du CU

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »