

PLAN LOCAL D'URBANISME DE TRÉBEURDEN

RÈGLEMENT

PLU approuvé le 3 mars 2017
Mise à jour du 12 janvier 2018
Modification simplifiée n°1 du 26 juin 2018
Mise à jour du 18 mai 2020
Modification simplifiée n°2 du 14 mars 2023
Modification n°1 approuvée le 30 janvier 2024

REGLEMENT ECRIT - SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones UA et UAa

CHAPITRE 2 : Règlement applicable aux zones UC, UCa1, UCa2 et UCb

CHAPITRE 3 : Règlement applicable aux zones UD et UDa

CHAPITRE 4 : Règlement applicable à la zone UN

CHAPITRE 5 : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE 6 : Règlement applicable à la zone USdu

CHAPITRE 7 : Règlement applicable à la zone UL

CHAPITRE 8 : Règlement applicable aux zones UP et UPa

CHAPITRE 9 : Règlement applicable aux zones UY et UYm

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : Règlement général applicable aux zones AU

CHAPITRE 2 : Règlement applicable aux zone 1AUc, 1AUd et 1AUy

CHAPITRE 3 : Règlement applicable aux zones 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones N

- Annexe 1 : Plantes interdites et recommandées
- Annexe 2 : Liste du commerce de détail
- Annexe 3 : Définitions
- Annexe 4 : Risque de submersion marine
- Annexe 5 : Complément aux articles 10

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en quatorze articles. (voir page suivante)

INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

Le règlement de chaque zone présente quatorze articles :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 8 : Emprise au sol des constructions
- Article 9 : Hauteur maximale des constructions
- Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 11 : Obligations de réaliser des aires de stationnement
- Article 12 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs
Plantations
- Article 13 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

- 1 - les clôtures ;
- 2 - les démolitions ;
- 3 - les coupes et abattages d'arbres ;
- 4 - les défrichements ;
- 5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux, industriels, agricoles, parcs de stationnement, ...;
- 6 - la modification de l'aspect extérieur des constructions ;
- 7 - les aménagements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle ;
- 8 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 9 - le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois) ;
- 10 - les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
- 11 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules,...
- 12 - les carrières.

COMMUNE DE TREBEURDEN
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

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 TREBEURDEN, car son élaboration a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016.

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TREBEURDEN.

Il s'applique également au domaine public maritime.

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les articles 3 à 14, 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 apport à la vie sociale et 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.

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, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

1) Les zones urbaines dites "zones U"

UA	centres urbains
UAa	centres urbains présentant un intérêt patrimonial
UC	habitat pavillonnaire
UCa1	équipements économiques et à caractère commercial ainsi que les équipements d'intérêt général sur le port de Tresmeur
UCa2	activités d'habitat, de tourisme et de loisirs à Tresmeur
UCb	Quartier d'habitat, secteur de densification à Tresmeur
UD	habitat pavillonnaire situé à proximité du littoral
UDa	Zone UD avec des hauteurs réduites
USDu	Secteurs déjà urbanisés (SDU) de de Croaz Golou et Crec'h Caden
UN	Secteurs urbanisés de Croaz Golou et Crec'h Caden
UE	zone sportive, scolaire, culturelle, de loisirs
UL	zone destinée aux activités touristiques légères (camping caravaning)
UP	zone destinée aux activités portuaires de tourisme et de plaisance
UPa	zone du terre-plein du port
UY	équipements industriels, artisanaux et commerciaux
UYm	zone réservée aux activités maritimes et aquacoles

Aux zones urbaines U, s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

2) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions 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**.

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

AUc	future zone UC
AUd	future zone UD
AUy	future zone UY

Aux zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

3) Les zones agricoles dites "zones A"

A	zone agricole
Aa	Zone agricole située à proximité des zones habitées – installations classées interdites

Aux zones agricoles A s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

4) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

N	zones naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysagers)
NA	espaces naturels aménagés (square, point de vue...)
NE	zone réservée à la gestion des eaux usées (station d'épuration)
NL	zone qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme (espaces remarquables) ainsi que le domaine public maritime, en dehors des zones portuaires et des zones de mouillages groupés.
NM	zone naturelle maritime destinés aux activités liées à la mer (aquaculture, balnéaire)
Ndpm	espace naturel en mer
NP	zone naturelle maritime _ mouillages groupés
NT	Zone destinée aux équipements touristiques isolés (auberge de jeunesse, centre de plongée)
NN	zone naturelle correspondant à un site archéologique

Aux zones naturelles N s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

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 le 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 de la présente sous-section.

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 sur l'ensemble du territoire communal nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, 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 – 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 Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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 8 – ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de de l'article L.151-23 et un élément de patrimoine au titre 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 destruction définitive d'élément bocager est soumise à déclaration préalable de travaux comme le permet l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par replantation).

Cette déclaration préalable de travaux sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et maintenir la biodiversité comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations prises dans le PADD.

Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires pourront être exigées. Le demandeur aura alors à sa charge de reconstituer un linéaire bocager.

ARTICLE 9 – 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 définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude **s'applique sur les zones indiquées spécifiquement aux documents graphiques réglementaires**. La part de logements à créer est de 20 % de logements sociaux pour les opérations créant plus de 10 logements.

Le nombre minimum de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements sociaux 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 sociaux à proximité de l'opération.

Article 10 – CONES DE VUE

Aucune construction, ni aménagement ne devra occulter la vue à partir des "points de vue" indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé, à partir de l'espace public, à 1,00 m au-dessus du sol, dans l'angle du cône de vue.

Article 11 – ZONES HUMIDES

Conformément au Code de l'Environnement, aux articles L214-1 à L214-6 et notamment à l'article R214-1-III-3.

3. 1. 0 :

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides ou de marais doivent faire l'objet :

- d'une demande d'autorisation, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- d'une déclaration préalable, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha.

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques du règlement par une trame pouvant concerner différents types de zone (U, AU, A ou N).

Conformément au règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Baie de Lannion validé par la Commission Locale de l'Eau le 29 novembre 2016, l'aménagement, ou l'extension des bâtiments d'exploitation agricoles dans la continuité des bâtiments existants est possible sur les zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement.

Conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE du bassin Loire Bretagne adopté le 4 novembre 2015, les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide doivent chercher 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 recreation 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 12 – PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE

Des périmètres de diversité commerciale sont représentés sur les documents graphiques du règlement.

Ils correspondent aux *centres-villes, centres-bourgs et centralités de quartiers* prévus par le SCoT du Trégor exécutoire depuis le 6 mars 2013, dans l'item 1.3.1 de son Document d'Orientations et d'Objectifs.

En dehors de ces périmètres de diversité commerciale, est interdite la création d'équipements cinématographiques et de commerces de détail répertoriés en annexe 2 du présent règlement.

Des dérogations pourront être accordées aux porteurs de projet dans le seul cas suivant : par dérogation à la vocation des espaces d'activités (zone UY), il sera autorisé à une entreprise de production d'ouvrir un espace de vente de détail sur site si celui-ci n'excède pas 200 m².

Dans les périmètres de diversité commerciale sont également définis des périmètres de restriction du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ; l'interdiction de changement de destination s'applique pendant une durée de 5 ans à compter de l'arrêt de l'activité.

Article 13 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Aucune communication ne doit exister entre le réseau d'eau potable et un réseau d'eau privé, quels qu'en soient ses usages et sa qualité.

Les réseaux doivent être physiquement disjoints pour éviter tout phénomène de retour d'eau en sachant qu'un clapet antiretour ne constitue pas en soi une protection suffisante.

Article 14 – RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Le traitement des eaux pluviales devra être prioritairement réalisé à la parcelle.

Le règlement du zonage d'assainissement (annexes sanitaires du PLU) précise les mesures spécifiques à mettre en œuvre en fonction du projet (voir les articles 4 du règlement des différentes zones).

En référence à l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie, la récupération et la réutilisation d'eau de pluie ne peuvent être envisagées que pour les usages extérieurs (arrosage, lavage de véhicules, etc...), l'évacuation des excréta et le lavage des sols et, à titre expérimental, le lavage du linge sous certaines conditions. Par ailleurs, des restrictions s'appliquent à certains types d'établissements (ex. : établissement de santé, école...)

Les règles techniques qui s'imposent alors sont notamment les suivantes :

Règles techniques générales :

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

Pour satisfaire les besoins en eau lorsque le réservoir de stockage d'eau de pluie est vide, l'appoint en eau du système de distribution d'eau de pluie depuis le réseau de distribution d'eau destiné à la consommation humaine est assuré par un système de disconnexion par surverse totale installée de manière permanente (conformément à la norme NF EN 1717).

A proximité immédiate de chaque point de soutirage doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « *eau non potable* » et un pictogramme explicite.

Règles techniques en cas de réseau d'eau de pluie intérieur au bâtiment :

Dans les bâtiments à usage d'habitation, ou assimilés, la présence de robinets de soutirage d'eau distribuant chacun des eaux de qualité différentes est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Ces robinets sont verrouillables.

Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, sont repérées de façon explicite par un pictogramme « *eau non potable* », à tous les points suivants : entrée et sortie de vannes et des appareils, ainsi qu'aux passages de cloisons et de murs.

Une fiche de mise en service, telle que définie en annexe de l'arrêté, attestant de la conformité de l'installation avec la réglementation en vigueur, doit être établie, par la personne responsable de la mise en service de l'installation.

Article 15 – RISQUE SISMIQUE

Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I-article R563-5 du code de l'environnement).

Article 16 – RISQUES DE SUBMERSION MARINE

La cartographie des zones exposées au risque de submersion marine figure en annexe n°4 du présent règlement.

Conformément à la circulaire ministérielle du 7 avril 2010, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera appliqué dans ces zones.

Article R111-2 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 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.

COMMUNE DE TREBEURDEN
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONES UA - UC - UD - UN - UE – USD_u - UL - UP - UY

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux centres urbains traditionnels de la ville de TREBEURDEN – le bourg et Crec'h Héry – où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

La zone **UAa** est une zone regroupant des secteurs caractéristiques du patrimoine traditionnel local (quartiers de Christ et de Bonne Nouvelle).

Article UA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UA2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. L'ouverture de carrières.
2. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une autorisation.
3. **Hors du périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits les commerces de proximité dont la liste figure en annexe du présent règlement.
4. **Dans les périmètres de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux**, figurant sur le document graphique du règlement, l'interdiction de changement de destination s'applique pendant une durée de 5 ans à compter de l'arrêt de l'activité.
5. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
6. Le stationnement isolé des caravanes et mobil-home, quelle qu'en soit la durée.
7. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les discothèques.
9. Les parcs photovoltaïques au sol. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture, sur les murs des bâtiments ou en exploitant les emprises de parking.
10. Les éoliennes.

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont notamment admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipement collectif, d'artisanat, de bureaux et services et de stationnement de véhicules.
2. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.
3. Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin, piscine, ...
4. **Dans le périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont admis tous les types de commerces.

5. Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute nouvelle construction à usage de logement individuel située sur une unité foncière de plus de 1 400 m², devra consommer une surface maximale de 700 m² de cette unité foncière par logement.

Une densité inférieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière,...

Pour être admis tout projet de construction et toute division devront donc :

- Prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimale, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure.

- Prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autres accès.
 - Rechercher la mutualisation des accès dans un souci d'économie de foncier.
6. Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane par propriété.
 7. Les aires de sport, de jeux et les parcs d'attraction.
 8. Les exhaussements et affouillements de sol liés à une autorisation d'urbanisme.
 9. Les équipements et ouvrages techniques publics et les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

B - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

L'aménagement ou la transformation des installations classées agricoles existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, peuvent être autorisés à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

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

Article UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Le débit d'eaux pluviales après urbanisation des parcelles ne doit pas dépasser le débit actuel.

En cas d'extension de la surface imperméable ou construction, les règles inscrites dans le règlement du zonage des eaux pluviales (voir pages 14 à 18 du règlement du zonage des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU) doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement peut-être imposée pour certains usages (garage, station service, constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie, aires de stationnement de plus de 10 places) avant rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas de la mise en place d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

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

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

Les raccordements en terrain privé seront réalisés en souterrain, sauf dérogation liée à une contrainte technique.

Article UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées, soit suivant un recul identique à celui du bâti avoisinant.
3. L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes par rapport à la voie, est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique ou privée.
4. En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera l'alignement sur au moins une voie, en privilégiant la voie principale.
5. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
 - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...) qui seront implantés suivant les réglementations liées à ce type d'aménagement,
 - pour les annexes aux constructions existantes qui pourront être implantées en fond de parcelle,
 - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UA6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A - Sont applicables aux constructions les règles suivantes

1. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 1,90 mètre.
La hauteur de la construction devra en outre satisfaire aux règles de l'article UA 9.
2. Lorsque la construction est implantée en mitoyenneté, elle doit présenter une harmonie aussi bien d'aspect que de volume avec la construction éventuellement située sur la parcelle voisine.
Dans ce cas, une tolérance de recul de + ou - 1 mètre peut être autorisée suivant les immeubles mitoyens situés de part et d'autre, pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme (alignement de balcons, rattrapage de niveau,...).
3. Les reconstructions après démolition devront se conformer au règlement général de la zone UA. Cette disposition ne concerne pas les constructions des zones UAa qui pourront reprendre les reculs des bâtiments démolis.

B- Règles particulières

Une implantation entre 0 et 1,90 mètre pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. Dans ces cas, la rénovation, l'extension et l'aménagement des bâtiments sont autorisés selon l'implantation des bâtiments existants

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article UA8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit :

- terrain inférieur à 150 m² : jusqu'à 100 %
- terrain de 150 à 250 m² : 85 % maximum
- terrain de plus de 250 m² : 80 % maximum

Article UA9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

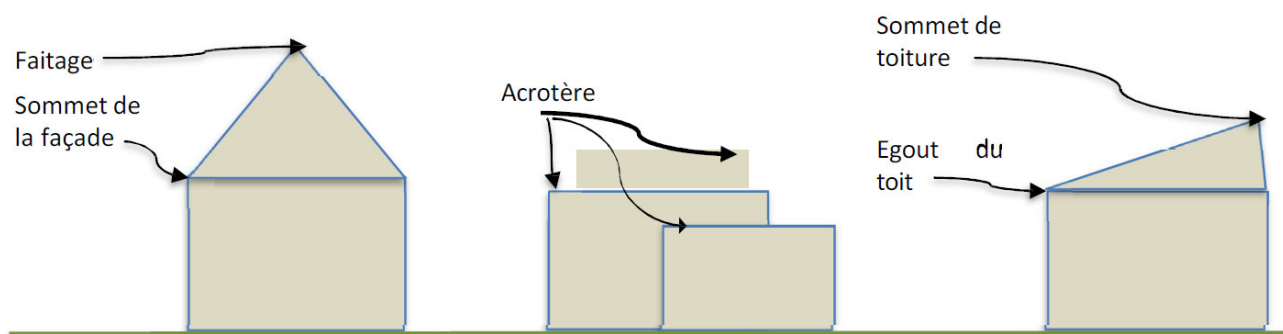
A- Règles générales

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

Zone	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toiture Terrasses (pente < 8°)	Autres toitures (8° < pente < 35°)	
	façade	faîtage*	acrotère	Egout du toit	sommet toiture
UA – bâtiment implanté au-delà d'1,90 m par rapport à la limite séparative	9,00 m	14,00 m	10,00 m	10,00 m	14,00 m
UA – bâtiment implanté en limite séparative (sauf cas d'un bâtiment mitoyen d'un bâtiment existant sur la parcelle contigüe : voir point 3 ci-dessous)	6,00 m	11,00 m	7,00 m	9,00 m	11,00 m
UAa	3,50 m	8,00 m	4,50 m	7,50 m	8,00 m
Annexes**	2,50 m	4,00 m	3,00 m	2,50 m	4,00 m

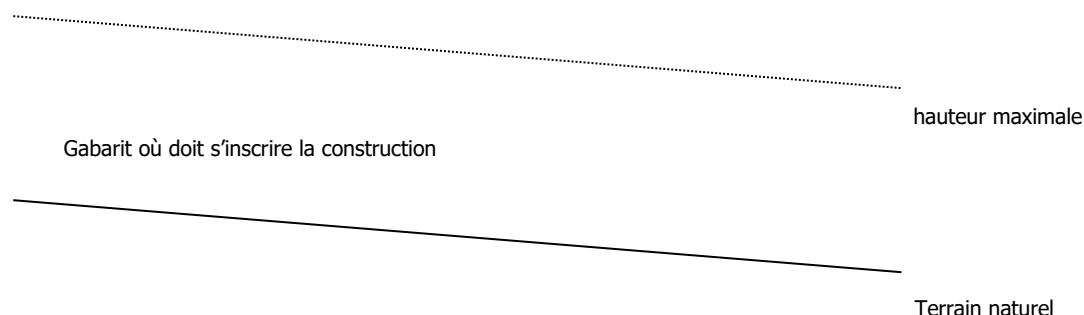
* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

** : voir définition en annexe



- La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 1 du présent article, sont autorisés selon leur hauteur existante.
- Lorsque le bâtiment à construire est implanté en limite séparative et qu'il est mitoyen avec un bâtiment existant implanté en limite séparative sur la parcelle contigüe et présentant une hauteur supérieure à celle indiquée dans le tableau ci-dessus, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës, dans une recherche d'harmonie des hauteurs de façades.
Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, avec une tolérance de + ou - 1 m.
- Les bâtiments traditionnels existants présentant des hauteurs plus importantes que les hauteurs maximales précisées dans le tableau ci-dessus, pourront être restaurés dans les volumes existants.

5. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale telle que précisée ci-dessus ne pourra être dépassée.



En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.

6. Il pourra être autorisé un dépassement de la hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres..., ainsi que pour les bâtiments existants, en cas de sinistre (église, ...).

Article UA10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En annexe 5 figurent des recommandations pour une bonne intégration du bâti dans son environnement naturel et urbain. Il s'agit d'un guide pour accompagner le pétitionnaire dans son projet de construction.

A - En zone UA :

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. Volumétrie :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier ou à édifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

• construction traditionnelle :

Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 35 et 50 °).

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que pour une partie de la construction et si elles s'intègrent dans le site qu'il soit naturel ou urbain. Dans ce cas, elles ne peuvent dépasser le quart de l'emprise au sol de la construction.

• construction moderne :

Les toitures terrasses ou autres toitures sont autorisées. Leur usage pourra être imposé lorsque la sauvegarde de la vue vers des éléments du grand paysage (vue sur la mer, un boisement,...) depuis un espace public le nécessite.

Le projet architectural devra respecter les dispositions de hauteur prévues à l'article UA9.

2. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les couleurs vives et les effets de bariolage sont interdits.

3. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

4. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site environnant (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

6. Clôtures :

a- L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

b- Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

Des ouvertures ou adaptations pourront être autorisées pour des raisons techniques ou d'aménagement.

c- En limite des voies ou places, publiques ou privées et dans une bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place :

Le long des voies, places ou chemins, ainsi que le long du littoral), les clôtures ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 1.50 m par rapport au niveau de la voie. Dans le cas où le terrain naturel (TN) se situe au-dessus de la voie, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 mètre par rapport au TN en limite de ladite voie.

Elles pourront être réalisées, soit :

- en pierres du pays maçonnées,
- par un mur bahut ou de parpaings enduits sur les deux faces de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, éventuellement doublé d'une haie (voir en annexe les plantations autorisées),
- en matériau naturel (bois, haie, ...) ; dans le cadre d'un dispositif à claire voie : de préférence en bois naturel.

Sont interdits :

- l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...), excepté sur une hauteur de 50 cm, utilisé en soubassement
- les clôtures grillagées ou doublées de végétation,
- les panneaux occultants
- les matériaux de fortune (bâches,...) ;
- les coupes vents plastiques, rigides ou souples

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

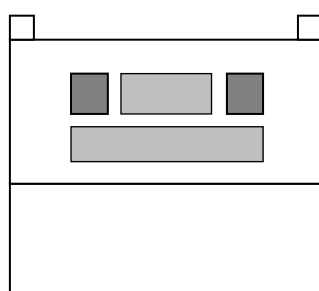
d- En limites séparatives (hors bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place – voir ci-dessus)

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 mètre du plus haut point du terrain naturel.

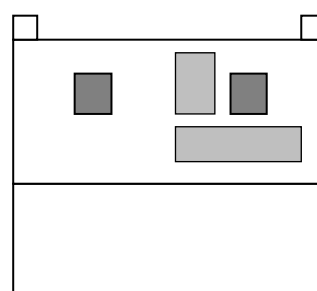
- e- Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes ou des biens...).

7. Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

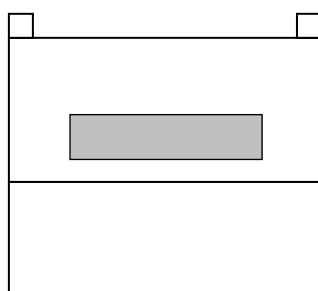
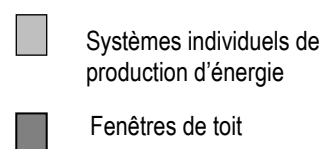
- a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :



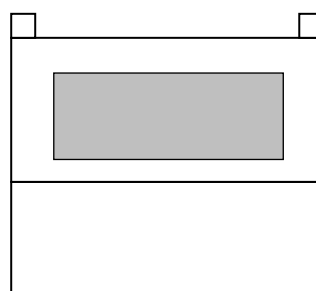
OUI : l'organisation reprend celle des fenêtres



NON : les panneaux sont placés de façon désordonnée



OUI : la surface occupée est raisonnable et apporte une impression d'équilibre



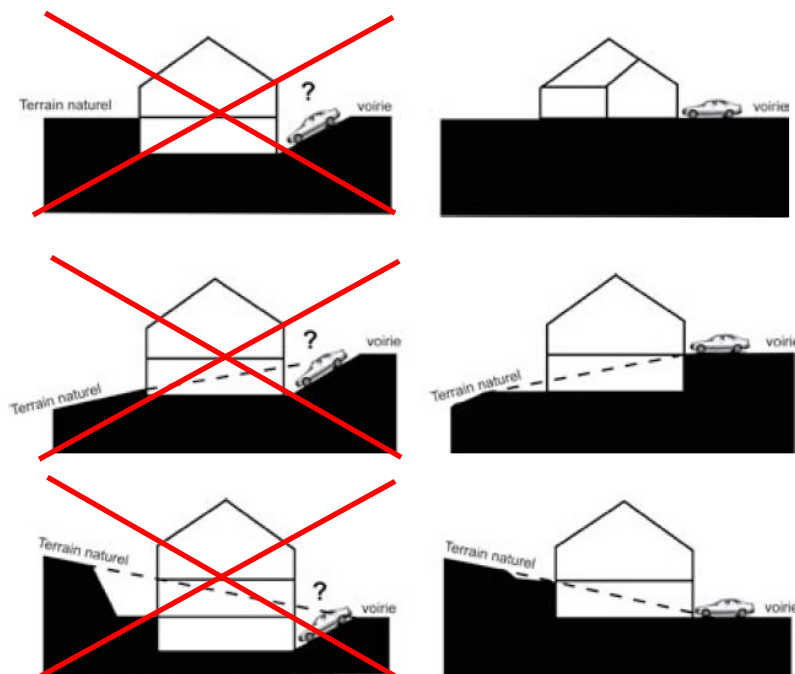
OUI à condition d'une intégration dans le plan du toit

- b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.

- c- Les panneaux peuvent également s'inscrire dans la construction en étant apposés sur les murs de la construction ou sur un élément existant ou à créer : marquise, pergola, auvent, véranda,...

8. Terrains en pente et terrassement :

Les terrassements devront être limités au maximum afin d'éviter les murs de soutènements démesurés, les enrochements, ...: voir principe d'aménagement sur les schémas ci-dessous.



Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassements, en perturbant moins le paysage naturel.

Dans le cas où des murs de soutènements devaient être réalisés, les murs en parpaings seront obligatoirement enduits et les plaques béton sont interdites.

B - En zone UAa (quartiers de Christ et de Bonne-Nouvelle) :

Seront en outre applicables à la zone UAa (ou remplaceront le cas échéant), les dispositions suivantes :

- Réseaux : les nouveaux réseaux seront impérativement enfouis.
- Espaces privés :
 - . les réseaux seront enterrés sauf en cas d'impossibilité technique avérée,
 - . les constructions seront conformes aux constructions environnantes (pentes de toiture à 45° environ, usage prioritaire de la pierre locale maçonnée, interdiction d'annexes ou d'extensions sans lien architectural avec la construction d'origine...),
 - . les toitures seront réalisées en ardoises naturelles (les tuiles mécaniques pourront être autorisées sur une partie de la construction)
 - . les ouvertures (portes, fenêtres...) visibles de l'espace public devront conserver les dimensions des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges),
 - . clôtures sur espace public : elles seront constituées d'un mur en pierres maçonnées ou en pierres sèches et leur hauteur ne pourra pas excéder 1 mètre. Ce mur pourra être doublé d'une haie n'excédant pas 1,50 mètre de haut.
 - . antennes : elles devront rester non visibles depuis l'espace public.
 - . les éoliennes sont interdites.

Article UA11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.

C'est ainsi qu'il est imposé au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs,
- pour les bureaux et commerces : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affecté à cet usage,
- pour les structures d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre et pour 15 m² de surface de plancher affectée à l'usage de salle de restaurant,
- pour les salles de spectacles et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages,
- pour les établissements d'enseignement, trois places de stationnement par classe,
- pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
3. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
4. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.
5. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

6. Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

• Constructions destinées à l'habitation

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local ou un abri extérieur destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- Entre **5 et 15 logements** : **1 m² d'emprise au sol** par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à **5 m² d'emprise au sol**,
- Entre **15 et 50 logements** : **0,75 m² d'emprise au sol** par logement créé,
- Au-delà de **50 logements** : **0,50 m² d'emprise au sol** par logement créé.

• Autres constructions

Une surface minimale de 5 m² d'emprise au sol doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés. Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article UA12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°1 du présent règlement.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
3. Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur créées en domaine privé.
4. La conservation des plantations boisements et talus existants ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
5. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.

Article UA13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est préconisé de respecter les normes de la construction passive.

Article UA14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UC** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Elle comporte un sous-secteur **UCa** qui accueille notamment les activités d'habitat, de tourisme et de loisirs à Tresmeur (UCa2) et les équipements économiques et à caractère commercial ainsi que les équipements d'intérêt général sur le port (UCa1).

Elle comporte un sous-secteur **UCb** destiné à un secteur de densification de l'habitat dans le quartier de Tresmeur.

A Tresmeur, le long de la plage, au sein des zones UC et UCa 2 est inscrite une zone non aedificandi inconstructible sauf pour les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article UC1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

A- En zones UC et UCb, sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UC2B, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. L'ouverture de carrières.
2. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une autorisation.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes, quelle qu'en soit la durée.
5. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les discothèques, hormis en zone UCa2.
7. Les parcs photovoltaïques au sol. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture, sur les murs des bâtiments ou en exploitant les emprises de parking.
8. Les éoliennes.
9. **Hors du périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits les commerces de proximité dont la liste figure en annexe du présent règlement.
10. **Dans les périmètres de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux**, figurant sur le document graphique du règlement, l'interdiction de changement de destination s'applique pendant une durée de 5 ans à compter de l'arrêt de l'activité.
11. **A Tresmeur, le long de la plage**, au sein de la zone UC est inscrite une **zone non aedificandi**. Cet espace est inconstructible sauf pour les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

B- En zone UCa1, sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UC2D, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. L'ouverture de carrières.
2. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une autorisation.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes, quelle qu'en soit la durée.
5. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les parcs photovoltaïques au sol. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture, sur les murs des bâtiments ou en exploitant les emprises de parking.
7. Les éoliennes.
8. Les carénages.
9. La couverture et la fermeture partielle ou totale des terrasses par des structures et éléments permanents, sauf dans le cas d'une halle couverte.

10. **Hors du périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits les commerces de proximité dont la liste figure en annexe du présent règlement.

11. **Dans les périmètres de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux**, figurant sur le document graphique du règlement, l'interdiction de changement de destination s'applique pendant une durée de 5 ans à compter de l'arrêt de l'activité.

C- En zone UCa2, sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UC2E, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. L'ouverture de carrières.
2. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une autorisation.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes, quelle qu'en soit la durée.
5. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la bonne tenue de la zone.
7. Les carénages.
8. La couverture et la fermeture partielle ou totale des terrasses par des structures et éléments permanents.
9. Les balcons d'une largeur supérieure à 1,50 mètre.
10. Dans la zone inconstructible côté mer : le stationnement des véhicules.
11. Les parcs photovoltaïques au sol. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture, sur les murs des bâtiments ou en exploitant les emprises de parking.
12. Les éoliennes.
13. **Hors du périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits les commerces de proximité dont la liste figure en annexe du présent règlement.
14. **Dans les périmètres de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux**, figurant sur le document graphique du règlement, l'interdiction de changement de destination s'applique pendant une durée de 5 ans à compter de l'arrêt de l'activité.
15. **A Tresmeur, le long de la plage**, au sein de la zone UC est inscrite une **zone non aedificandi**. Cet espace est inconstructible sauf pour les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - En zones UC et UCb, sont notamment admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'équipement collectif, d'artisanat, non génératrices de nuisance, de bureaux et services et de stationnement de véhicules.

2. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.
3. Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin, piscine, ...
4. Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane par propriété.
5. Les aires de sport, de jeux et les parcs d'attraction.
6. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
7. Les équipements et ouvrages techniques publics et les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
8. Les installations et équipements liés aux activités de jardinerie et pépinières.
9. **Dans le périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont admis tous les types de commerces.
10. **Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**, toute nouvelle construction à usage de logement individuel située sur une unité foncière de plus de 1 400 m², devra consommer une surface maximale de 700 m² de cette unité foncière par logement.

Une densité inférieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière,...

Pour être admis tout projet de construction et toute division devront donc :

- Prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimale, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure.
- Prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autres accès.
- Rechercher la mutualisation des accès dans un souci d'économie de foncier.

B - En zone UC, sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

L'aménagement ou la transformation des installations classées agricoles existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, peuvent être autorisés à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

C - En zone UCa1, sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage économique à caractère commercial.
2. **Dans le périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont admis tous les types de commerces.
3. Les équipements et ouvrages techniques publics et les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

D - En zone UCa2, sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant, sous réserve de n'induire ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage, et sous réserve d'un projet architectural ne portant pas atteinte au site classé des Roches Blanches :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de bureaux et services.
2. Les activités liées à des activités de loisirs et de sports.

3. Tout équipement et installation nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
4. Les aires de stationnements.
5. Les équipements et ouvrages techniques publics et les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
6. L'extension du bâti existant avec conservation du recul actuel par rapport à l'emprise publique.
7. **Dans le périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont admis tous les types de commerces.

Article UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche, aire de retournement,...).

2. Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 4 constructions devront prévoir une aire de retournement.

3. Sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur les RD788 et RD65 sont interdits en dehors des espaces urbanisés et strictement limités sur les RD6 et 21.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou de celles des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapide à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le trait en zig-zag figurant les interdictions d'accès.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Le débit d'eaux pluviales après urbanisation des parcelles ne doit pas dépasser le débit actuel.

En cas d'extension de la surface imperméable ou construction, les règles inscrites dans le règlement du zonage des eaux pluviales (voir pages 14 à 18 du règlement du zonage des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU) doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement peut-être imposée pour certains usages (garage, station-service, constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie, aires de stationnement de plus de 10 places) avant rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas de la mise en place d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

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

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

Les raccordements en terrain privé seront réalisés en souterrain, sauf dérogation liée à une contrainte technique.

Article UC5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale :

a- En zones UC, UC1, UCb et UCa2 :

Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, le recul ne s'appliquera que l'une des limites, et de préférence, sur la voie principale.

En cas d'impossibilité technique (liée à la configuration du terrain, à la forme de la parcelle, la topographie,...) une implantation inférieure à 2m pourra également être autorisée.

b- En zones UC et UCa2 :

Les constructions doivent être implantées au-delà de la zone inconstructible figurant au document graphique côté mer à Tresmeur.

2. Routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe des Routes Départementales 6D et RD21 (du carrefour avec la RD788 vers le Nord : Ile Grande) ;
- dans une bande de 35 m (pour les habitations) et 25 m (autres constructions) de part et d'autre de l'axe de la RD6 ;
- dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des RD65 et RD788.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

3. En zone UCa, les terrasses liées à des établissements d'hôtellerie ou de restauration, éventuellement couvertes par des structures non permanentes, peuvent être implantées suivant un recul compris entre 0 et 2 mètres.

4. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, en particulier pour des raisons de sécurité routière et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UC6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A – En zones UC, UCa1 sont applicables aux constructions les règles suivantes :

1. La construction en limite séparative est autorisée pour des bâtiments :
 - a) mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume, Dans ce cas, une tolérance de recul de + ou - 1 mètre peut être autorisée suivant les immeubles mitoyens situés de part et d'autre, pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme (alignement de balcons, rattrapage de niveau, ...)
 - b) s'il y a lieu, conformément au plan de masse des lotissements et des opérations groupées,
 - c) annexes ou locaux techniques de faible importance, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m².
 - d) extensions des constructions existantes, y compris pour un usage d'habitation, sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m², et que la hauteur soit conforme à la règle concernant la hauteur des annexes (art 9).
2. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale au quart de la hauteur maximale de la construction mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 1,90 mètres.

B- Règles particulières

Une implantation entre 0 et 1,90 mètre pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

C- En zones UC et UCa2 :

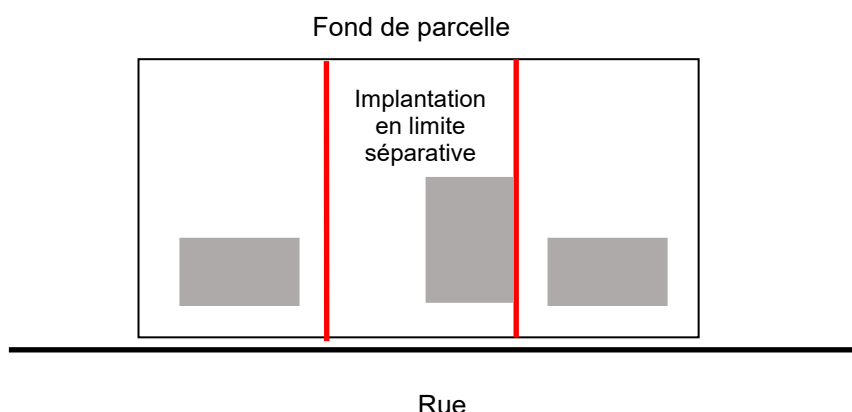
Les constructions doivent être implantées au-delà de la zone inconstructible figurant au document graphique côté mer à Tresmeur.

D- En zone UCa2

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale au quart de la hauteur maximale de la construction mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 1,90 mètres.

E- En zone UCb

1. La construction en limite séparative est autorisée (voir en rouge sur le schéma ci-dessous).



2. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale au quart de la hauteur maximale de la construction mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 1,90 mètres.

Article UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article UC8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit :

1. en zones UC et UCb :

- 50 % maximum pour les constructions à usage d'habitat,
- 60 % maximum pour les constructions à usage d'hôtellerie et de commerce,
- 40 % maximum pour les constructions affectées à d'autres activités que celles-ci-dessus mentionnées,

en respectant la zone inconstructible figurant au document graphique côté mer à Tresmeur.

Une majoration de 10 % d'emprise au sol est accordée en cas de construction d'une toiture végétalisée sur l'ensemble du bâtiment.

2. en zones UCa1 et UCa2 : 40 % maximum en respectant la zone inconstructible figurant au document graphique côté mer.

Article UC9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A- Règles générales

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

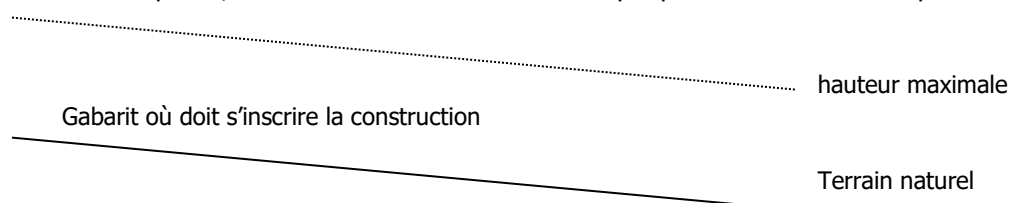
	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toiture Terrasses (pente <8°)	Autres toitures (8°<pente <35°)	
Zone	façade	faîtage*	acrotère	Egout du toit	sommet toiture
UC	6,00 m	11,00 m	7,00 m et 11 m en attique	6,00 m	11,00 m
UCa1	5,50 m	8,00 m	7,00 m	5,00 m	8,00 m
UCa2	5,50 m	8,00 m	8,00 m	5,00 m	8,00 m

UCb	6,00 m	11,00 m	7,00 m	6,00 m	11,00 m
Annexes** et extensions à l'appui des limites sépara- tives	2,50 m	4,00 m	3,00 m	2,50 m	4,00 m

* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

** : voir glossaire

2. La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 1 du présent article, sont autorisés selon leur hauteur existante.
3. Lorsque les constructions sont implantées en mitoyenneté, un gabarit est prévu (voir article UC6-A-1 ci-dessus) et une tolérance de hauteur maximale de + ou - 1 mètre peut être autorisée ou imposée suivant les immeubles situés de part et d'autre, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture (alignement de balcons, rattrapage de niveaux...).
4. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale telle que précisée ci-dessus ne pourra être dépassée.



En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.

5. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.
6. Toute construction susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues définis aux documents graphiques, est interdite. Le niveau de perception sera situé à 1 mètre du sol sur l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue présenté sur les documents graphiques.

Article UC10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En annexe 5, figurent des recommandations pour une bonne intégration du bâti dans son environnement naturel et urbain. Il s'agit d'un guide pour accompagner le pétitionnaire dans son projet de construction.

1. Volumétrie :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier ou à édifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

- construction traditionnelle :

Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 35 et 50 °).

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles s'intègrent dans le site qu'il soit naturel ou urbain.

- construction moderne :

Les toitures terrasses ou autres toitures sont autorisées. Leur usage pourra être imposé lorsque la sauvegarde de la vue vers des éléments du grand paysage (vue sur la mer, un boisement, ...) depuis un espace public le nécessite.

Le projet architectural devra s'attacher à respecter les dispositions de hauteur prévues à l'article UC 9.

2. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les couleurs vives et les effets de bariolage sont interdits.

3. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

4. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site environnant (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

6. Clôtures :

a- L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

b- Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

Des ouvertures ou adaptations pourront être autorisées pour des raisons techniques ou d'aménagement.

c- Les marges de recul inconstructibles figurant au document graphique du règlement ne s'appliquent pas aux clôtures.

d- En limite des voies ou places, publiques ou privées et dans une bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place :

Le long des voies, places ou chemins, ainsi que le long du littoral), les clôtures ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 1.50 m par rapport au niveau de la voie. Dans le cas où le terrain naturel (TN) se situe au-dessus de la voie, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 mètre par rapport au TN en limite de ladite voie.

Elles pourront être réalisées, soit :

- en pierres du pays maçonnées,
- par un mur bahut ou de parpaings enduits sur les deux faces de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, éventuellement doublé d'une haie (voir en annexe les plantations autorisées),
- en matériau naturel (bois, haie, ...) ; dans le cadre d'un dispositif à claire voie : de préférence en bois naturel.

Sont interdits :

- l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...), excepté sur une hauteur de 50 cm, utilisé en soubassement
- les clôtures grillagées ou doublées de végétation,
- les panneaux occultants
- les matériaux de fortune (bâches,...) ;
- les coupes vents plastiques, rigides ou souples

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

Les clôtures en limite de domaine public, situées dans le périmètre de classement sonore des infrastructures de transports terrestre figurant les annexes du PLU ne peuvent émerger de plus de 1,80m du terrain naturel présentant la plus grande altitude.

Elles pourront être réalisées en claustras non ajourés ou de panneaux occultants, pour des raisons acoustiques, excepté les matériaux de fortune.

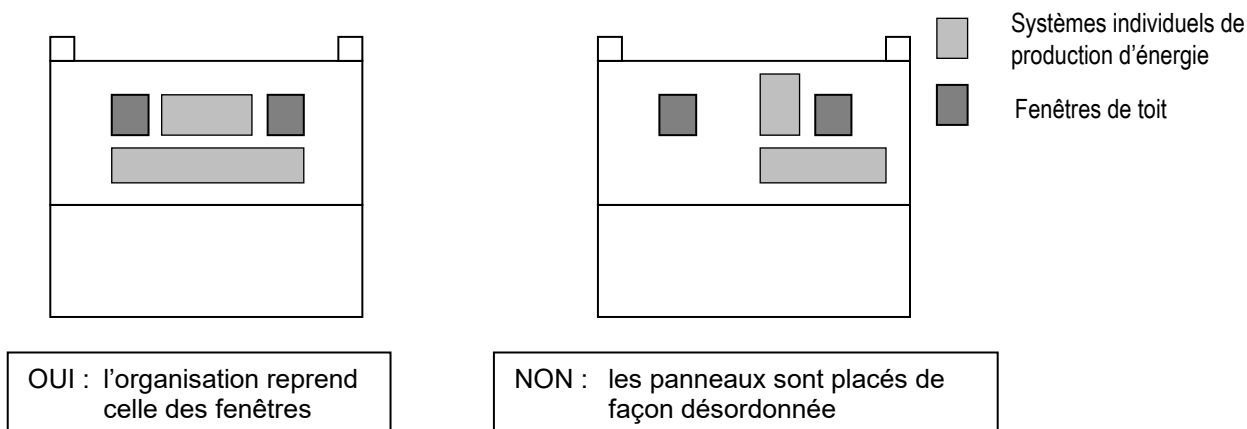
e- En limites séparatives (bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place exclue : voir ci-dessus) :

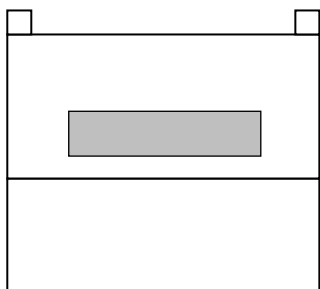
Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 mètre du plus haut point du terrain naturel.

f- Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes ou des biens...).

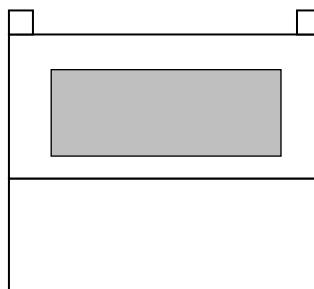
7. Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :





OUI : la surface occupée est raisonnable et apporte une impression d'équilibre

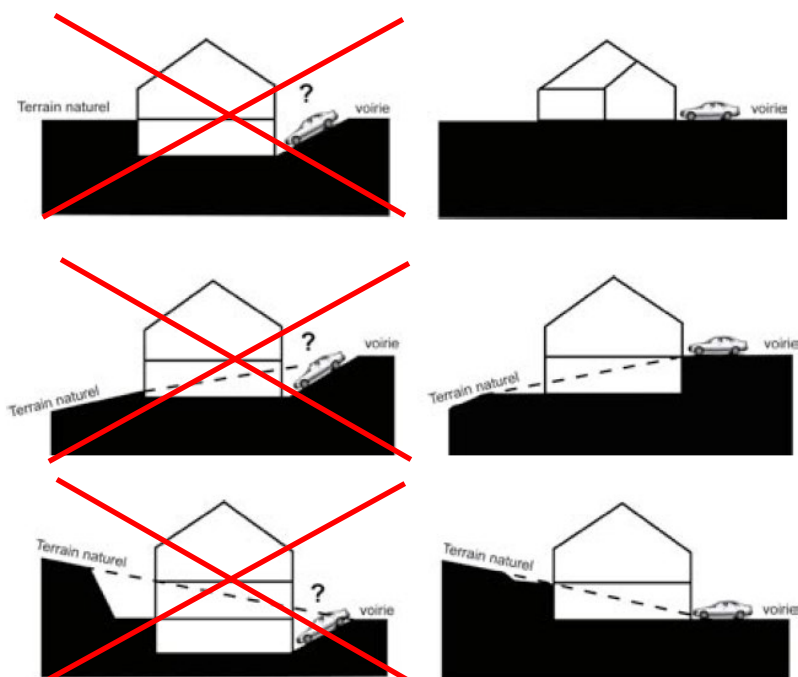


OUI à condition d'une intégration dans le plan du toit

- b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.
- c- Les panneaux peuvent également s'inscrire dans la construction en étant apposés sur les murs de la construction ou sur un élément existant ou à créer : marquise, pergola, auvent, véranda,...

8. Terrains en pente et terrassement :

Les terrassements devront être limités au maximum afin d'éviter les murs de soutènements démesurés, les enrochements, ...: voir principe d'aménagement sur les schémas ci-dessous.



Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassements, en perturbant moins le paysage naturel.

Dans le cas où des murs de soutènement devaient être réalisés, les murs en parpaings seront obligatoirement enduits et les plaques béton sont interdites.

Article UC11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.

C'est ainsi qu'il est imposé au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement
- pour les bureaux et commerces : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affecté à cet usage,
- pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre et pour 15 m² de surface de plancher affectée à l'usage de salle de restaurant,
- pour les salles de spectacles : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages,
- pour les établissements d'enseignement, trois places de stationnement par classe,
- pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
3. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
4. **En zone UCa1** : La création d'espace de stationnement souterrain est interdite.
5. **En zone UCa2** :
 - La création d'espace de stationnement souterrain est interdite, dans les zones d'aléa submersion.
 - Le stationnement de surface des véhicules devra être situé sur la parcelle du côté des rues de Trozoul et Traou Meur.
 - L'aménagement des aires de stationnement devra être étudié de telle façon qu'en l'absence de voitures, elles ne soient pas perçues comme des "parkings vides", mais comme des espaces terre-pleins participant à la qualité du site.
 - Le stationnement de surface est interdit dans la zone non constructible située côté mer.
6. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.
7. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

8. **Obligations de stationnement des cycles non motorisés** :

• **Constructions destinées à l'habitation**

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local ou un abri extérieur destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- Entre **5 et 15 logements** : **1 m² d'emprise au sol** par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à **5 m² d'emprise au sol**,
- Entre **15 et 50 logements** : **0,75 m² d'emprise au sol** par logement créé,
- Au-delà de **50 logements** : **0,50 m² d'emprise au sol** par logement créé.

• **Autres constructions**

Une surface minimale de 5 m² d'emprise au sol doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de

l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article UC12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°1 du présent règlement.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
3. Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur créées en domaine privé.
4. La conservation des plantations boisements et talus existants ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
5. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les cours et les voies d'accès devront être revêtues de matériaux perméables.

Article UC13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est préconisé de respecter les normes de la construction passive.

Article UC14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UD** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.
Elle comporte un sous-secteur UD_a qui respecte les règles de la zone UD avec des hauteurs réduites.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu. L'environnement naturel fort, qui caractérise ces zones (secteurs en covisibilité ou situés à proximité de la mer), impose des prescriptions spécifiques : hauteurs, occupations des sols...

Article UD1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UD2, et notamment :

1. L'ouverture de carrières.
2. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une autorisation.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes, quelle qu'en soit la durée.
5. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les discothèques.
7. Les parcs photovoltaïques au sol. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées sur les murs des constructions, en toiture ou en exploitant les emprises de parking.
8. **Hors du périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits les commerces de proximité dont la liste figure en annexe du présent règlement.
9. **A Tresmeur, le long de la plage**, au sein de la zone UD est inscrite une **zone non aedificandi**. Cet espace est inconstructible sauf pour les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont notamment admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce et de stationnement de véhicules.
2. Sur les terrains concernés par une **servitude de mixité sociale**, les opérations d'aménagement comportant plus de 10 logements doivent créer un minimum de 20 % de logements sociaux.
3. **Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**, toute nouvelle construction à usage de logement individuel située sur une unité foncière de plus de 1 400 m², devra consommer une surface maximale de 700 m² de cette unité foncière par logement.

Une densité inférieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière,...
Pour être admis tout projet de construction et toute division devront donc :
 - Prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimale, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure.
 - Prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autres accès.
 - Rechercher la mutualisation des accès dans un souci d'économie de foncier.
3. Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin, piscine, ...
4. Le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane par propriété.
5. Les aires de sport, de jeux et les parcs d'attraction.

6. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
7. Les équipements et ouvrages techniques publics et les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

B - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

L'aménagement ou la transformation des installations classées agricoles existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, peuvent être autorisés à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. (biseau de visibilité, tourne à gauche, aire de retournement,...)

2. Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 4 constructions devront prévoir une aire de retournement.

3. Sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur les RD788 et RD65 sont interdits en dehors des espaces urbanisés et strictement limités sur les RD6 et 21.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou de celles des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapide à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le trait en zig-zag figurant les interdictions d'accès.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Le débit d'eaux pluviales après urbanisation des parcelles ne doit pas dépasser le débit actuel.

En cas d'extension de la surface imperméable ou construction, les règles inscrites dans le règlement du zonage des eaux pluviales (voir pages 14 à 18 du règlement du zonage des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU) doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement peut-être imposée pour certains usages (garage, station service, constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie, aires de stationnement de plus de 10 places) avant rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas de la mise en place d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des contenants destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

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

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

Les raccordements en terrain privé seront réalisés en souterrain, sauf dérogation liée à une contrainte technique.

Article UD5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe des Routes Départementales 6D et RD21 (du carrefour avec la RD788 vers le Nord : Ile Grande) ;
- dans une bande de 35 m (pour les habitations) et 25 m (autres constructions) de part et d'autre de l'axe des RD6 ;
- dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des RD65 et RD788.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

2. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 3 mètres de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, en particulier pour des raisons de sécurité routière et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UD6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – Règle générale

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction mesurée au faitage ou à l'acrotère de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à avec un minimum de 1.90 mètres.

B- Règles particulières

Une implantation entre 0 et 1,90 mètres pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UD8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 30 %.

Une majoration de 10 % d'emprise au sol est accordée en cas de construction d'une toiture végétalisée sur l'ensemble du bâtiment.

Article UD9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A- Règles générales

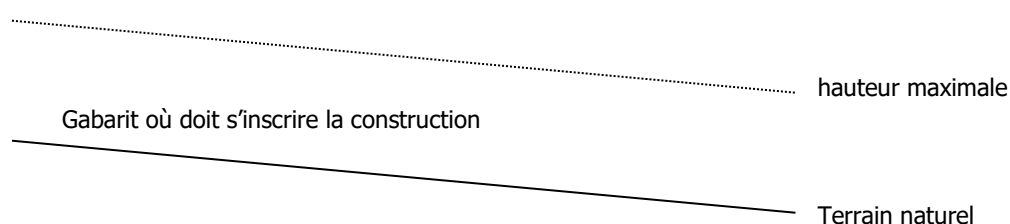
1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

Zone	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toiture Terrasses (pente <8°)	Autres toitures (8° < pente < 35°)	
	façade	faîtage*	acrotère	Egout du toit	sommet toiture
UD	3,50 m	8,00 m	4,50 m	3,50 m	6,00 m
UDa	2,50 m	4,00 m	3,50 m	3,50 m	4,00 m
Annexes**	2,50 m	4,00 m	3,00 m	2,50 m	4,00 m

* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

** : voir glossaire

2. La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 1 du présent article, sont autorisés selon leur hauteur existante.
3. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale telle que précisée ci-dessus ne pourra être dépassée.



En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...
5. Dans les cônes de vue délimités sur les documents graphiques : aucune plantation, clôture ni construction ne pourra porter atteinte aux cônes de vue délimités. Sur la route de la Corniche de Pors Mabo notamment, aucune plantation, clôture, construction ne pourra dépasser le niveau de la route au droit de la construction.
6. Toute construction susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues définis aux documents graphiques, est interdite. Le niveau de perception sera situé à 1 mètre du sol sur l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue présenté sur les documents graphiques.

Article UD10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En annexe 5 figurent des recommandations pour une bonne intégration du bâti dans son environnement naturel et urbain. Il s'agit d'un guide pour accompagner le pétitionnaire dans son projet de construction.

1. Volumétrie :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier ou à édifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

• construction traditionnelle :

Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 35 et 50 °).

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles s'intègrent dans le site qu'il soit naturel ou urbain.

• construction moderne :

Les toitures terrasses ou autres toitures sont autorisées. Leur usage pourra être imposé lorsque la sauvegarde de la vue vers des éléments du grand paysage (vue sur la mer, un boisement,...) depuis un espace public le nécessite.

Le projet architectural devra s'attacher à respecter les dispositions de hauteur prévues à l'article UD 9.

2. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les couleurs vives et les effets de bariolage sont interdits.

3. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

4. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site environnant (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

6. Clôtures :

a- L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

b- Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

Des ouvertures ou adaptations pourront être autorisées pour des raisons techniques ou d'aménagement.

c- En limite des voies ou places, publiques ou privées et dans une bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place :

Le long des voies, places ou chemins, ainsi que le long du littoral, les clôtures ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 1.50 m par rapport au niveau de la voie. Dans le cas où le terrain naturel (TN) se situe au-dessus de la voie, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 mètre par rapport au TN en limite de ladite voie.

Elles pourront être réalisées, soit :

- en pierres du pays maçonnées,
- par un mur bahut ou de parpaings enduits sur les deux faces de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, éventuellement doublé d'une haie (voir en annexe les plantations autorisées),
- en matériau naturel (bois, haie, ...) ; dans le cadre d'un dispositif à claire voie : de préférence en bois naturel.

Sont interdits :

- l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...), excepté sur une hauteur de 50 cm, utilisé en soubassement
- les clôtures grillagées ou doublées de végétation,
- les panneaux occultants
- les matériaux de fortune (bâches,...) ;
- les coupes vents plastiques, rigides ou souples

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

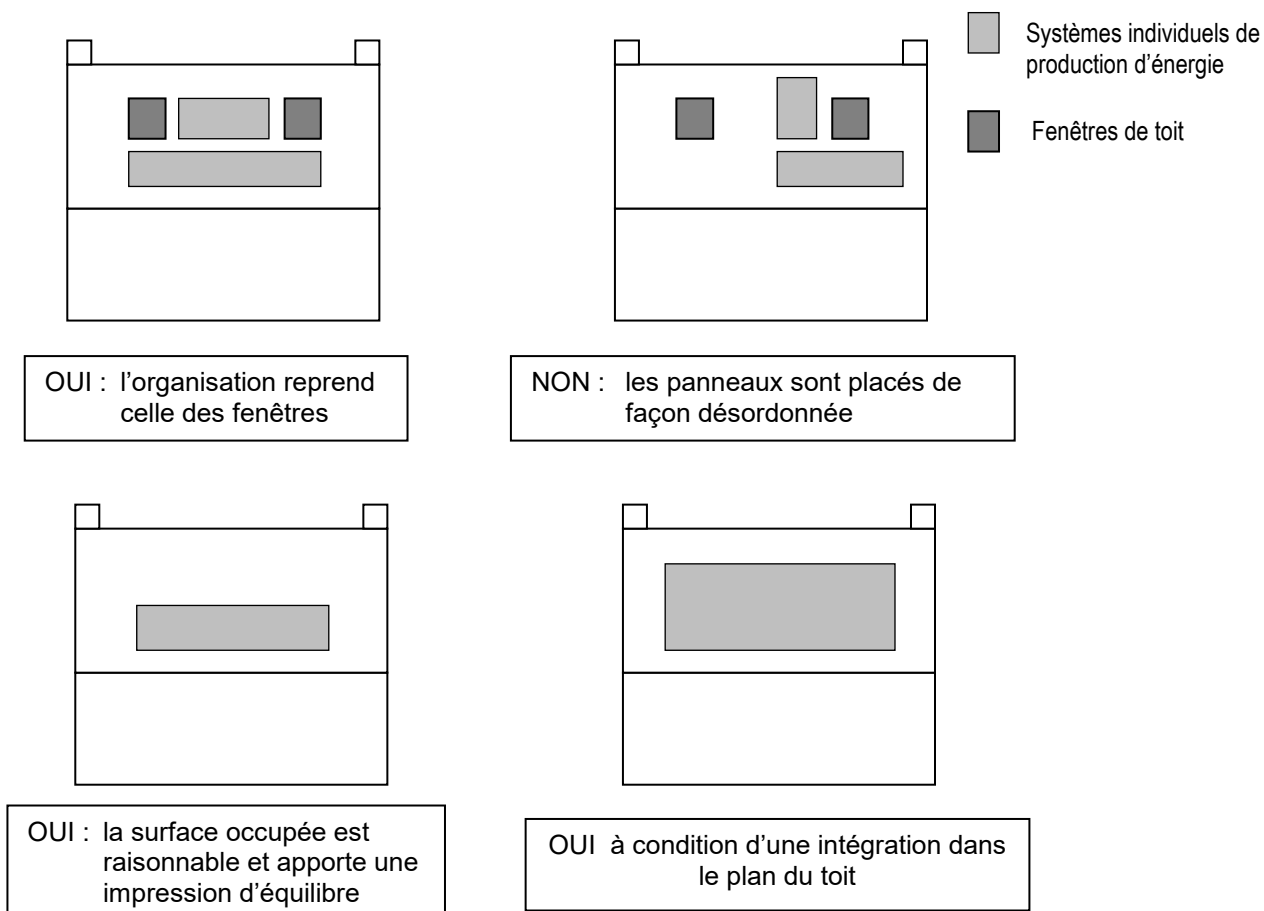
d- En limites séparatives (hors bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place, voir ci-dessus) :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 mètre du plus haut point du terrain naturel.

e- Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes ou des biens...).

7. Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

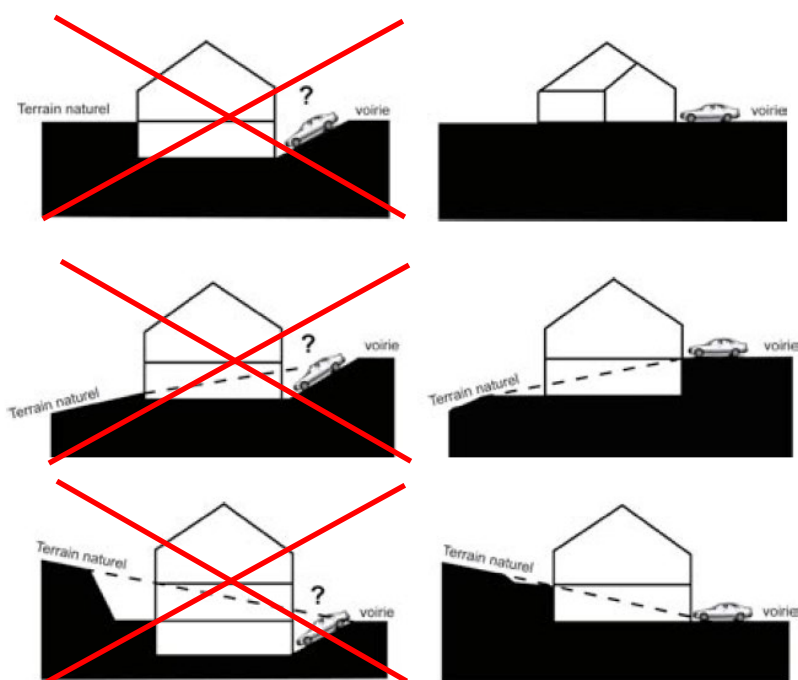
- a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :



- b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.
- c- Les panneaux peuvent également s'inscrire dans la construction en étant apposés sur les murs de la construction ou sur un élément existant ou à créer : marquise, pergola, auvent, véranda,...

8. Terrains en pente et terrassement :

Les terrassements devront être limités au maximum afin d'éviter les murs de soutènements démesurés, les enrochements, ...: voir principe d'aménagement sur les schémas ci-dessous.



Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassements, en perturbant moins le paysage naturel.

Dans le cas où des murs de soutènements devaient être réalisés, les murs en parpaings seront obligatoirement enduits et les plaques béton sont interdites.

Article UD11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.

C'est ainsi qu'il est imposé au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs,
- pour les bureaux et commerces : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affecté à cet usage,
- pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre et pour 15 m² de surface de plancher affectée à l'usage de salle de restaurant,
- pour les salles de spectacles : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages,
- pour les établissements d'enseignement, trois places de stationnement par classe,
- pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
3. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

4. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.
5. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

6. Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

• Constructions destinées à l'habitation

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local ou un abri extérieur destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- Entre **5 et 15 logements** : **1 m² d'emprise au sol** par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à **5 m² d'emprise au sol**,
- Entre **15 et 50 logements** : **0,75 m² d'emprise au sol** par logement créé,
- Au-delà de **50 logements** : **0,50 m² d'emprise au sol** par logement créé.

• Autres constructions

Une surface minimale de **5 m² d'emprise au sol** doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article UD12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°1 du présent règlement.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
3. Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur créées en domaine privé.
4. La conservation des plantations boisements et talus existants ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
5. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les cours et les voies d'accès devront être revêtues de matériaux perméables.

Article UD13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est préconisé de respecter les normes de la construction passive.

Article UD14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UN

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UN** comprend les secteurs urbanisés de Croas Golou et Crec'h Caden. *(cf chapitre zone USDu)*

Elle couvre deux zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu. L'environnement naturel fort, qui caractérise ces zones (secteurs rural), impose des prescriptions spécifiques : hauteurs, occupations des sols...

Le PLU vise à y :

- Préserver le cadre paysager et environnemental,
- Permettre une évolution du bâti sans y autoriser de nouvelles constructions.

A - Sont interdites en zone UN les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités nuisibles ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les nouvelles constructions à usage principal d'habitation.
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
3. Le stationnement sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, des caravanes, résidences mobiles et habitations légères de loisir, excepté dans les bâtiments, remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
4. Les parcs d'attraction à l'exception de ceux liés aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article UN2.
5. L'ouverture et l'extension de carrières.
6. Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'occupation du sol, admis dans la zone.
7. Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
8. Les antennes hertziennes et éoliennes.
9. Les équipements, installations ou plantations susceptibles de gêner la vue.
10. Les parcs photovoltaïques au sol.

ARTICLE UN2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis en zone UN, sous réserve qu'ils respectent, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages, ainsi que l'activité agricole et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, traitement des déchets, transports collectifs, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne détériore pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une bonne intégration dans le site (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement,...)
3. Les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment telle que prévu à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.
5. L'extension, sans création de logement supplémentaire, d'une habitation existante, sous réserve que celle-ci conserve son unicité et que l'extension soit réalisée en continuité du bâti existant.
Cette extension ne devra pas diminuer la distance par rapport à des bâtiments agricoles en activité situés à proximité (respect de l'article L.111-3 du Code Rural).
A partir de la surface existante à la date d'approbation du PLU, la surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30 % de la surface de plancher existante,
 - ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) ne dépassera pas 250 m². Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs,...), aucune surface maximale n'est imposée.

6. La construction d'annexes, liées à une habitation existante, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et, sous réserve que ces annexes, au nombre maximum de 2, soient accolées à la construction principale dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (cumul total des annexes hors piscine, à partir de la date d'approbation du PLU).

Elles devront présenter une harmonie avec la construction principale et bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Une dérogation à la règle d'accolement de l'annexe à un bâtiment existant est possible en cas d'impossibilité physique liée à la configuration du terrain ou à l'implantation des constructions existantes, à condition que la distance d'implantation de l'annexe par rapport à un bâtiment existant soit inférieure à 10 mètres.

7. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements autorisés dans la zone.
8. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales, ...).
9. Pour des raisons sanitaires sont admis, la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels ainsi que la réalisation d'assainissement de type petit collectif.
10. Les aires naturelles de stationnement.
11. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées sur les murs des constructions ou en toiture.

ARTICLE UN3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche, aire de retournement,...).

2. Sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur les RD788 et RD65 sont interdits en dehors des espaces urbanisés et strictement limités sur les RD6 et 21.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou de celles des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux

de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapide à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le trait en zig-zag figurant les interdictions d'accès.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE UN4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas de la mise en place d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales

Dans la mesure du possible, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être infiltrées et/ou stockées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté à la nature du sol et à la construction. Il appartiendra au maître d'ouvrage de démontrer l'adéquation entre le projet et la solution retenue.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement peut-être imposée pour certains usages (garage, station service, constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie, aires de stationnement de plus de 10 places) avant rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, en dehors des périodes de collecte, le stockage des conteneurs individuels destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

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

- enfouissement,

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

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UN5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.
2. Ce recul ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.
3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, en particulier pour des raisons de sécurité routière et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

ARTICLE UN6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règle générale

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3,50 m.

2 - Règles particulières

- a) Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation, ainsi que pour l'extension de constructions existantes implantées différemment de la règle ci-dessus.
- b) Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électriques, abris voyageurs, ...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UN7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UN8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UN9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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.
2. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou de remblais, ne doit pas excéder :

Types de constructions	Toiture traditionnelle - (pente > 35° - 2 pentes)		Toiture terrasse (pente < 8°)	Autres toitures (8° < pente < 35°)	
	égout du toit	faîtage	Acrotère	égout du toit	faîtage
Habitation et autres bâtiments	3,50 m	8,00 m	4,50 m	4,50 m	7,00 m
Annexes à l'habitation	3,50 m	4,50 m	3,50 m	3,50 m	4,50 m

3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

ARTICLE UN10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En annexe 5 figurent des recommandations pour une bonne intégration du bâti dans son environnement naturel et urbain. Il s'agit d'un guide pour accompagner le pétitionnaire dans son projet de construction.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine, sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

A - Prescriptions générales :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.

B - Clôtures :

- a) L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

b) Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

Des ouvertures ou adaptations pourront être autorisées pour des raisons techniques ou d'aménagement.

c) En limite des voies ou places, publiques ou privées et dans une bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place :

Le long des voies, places ou chemins, ainsi que le long du littoral), les clôtures ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 1.50 m par rapport au niveau de la voie. Dans le cas où le terrain naturel (TN) se situe au-dessus de la voie, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 mètre par rapport au TN en limite de ladite voie.

Elles pourront être réalisées, soit :

- en pierres du pays maçonnées,
- par un mur bahut ou de parpaings enduits sur les deux faces de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, éventuellement doublé d'une haie (voir en annexe les plantations autorisées),
- en matériau naturel (bois, haie, ...) ; dans le cadre d'un dispositif à claire voie : de préférence en bois naturel.

Sont interdits :

- l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...), excepté sur une hauteur de 50 cm, utilisé en soubassement
- les clôtures grillagées ou doublées de végétation,
- les panneaux occultants
- les matériaux de fortune (bâches,...) ;
- les coupes vents plastiques, rigides ou souples

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

d) En limites séparatives (hors bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place, voir ci-dessus) :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 mètre du plus haut point du terrain naturel.

C. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes ou des biens...).

D. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

E. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

F. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

G. Pour les « éléments du patrimoine architectural à protéger » repérés au document graphique :

1. Généralités

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

2. Les modifications

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien de la typologie des ouvertures traditionnelles, remplacement ou création de même type
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins/ vides.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité; une solution intéressante consiste à réaliser des ouvertures en façade arrière.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet ;
- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.

3. Les extensions et/ou réhabilitations

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension et/ ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonneries seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Les vérandas de type standard ne s'harmonisant pas avec le bâtiment et portant atteinte à sa qualité seront refusées.

4. Les matériaux de façade et les menuiseries

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibrociment.

Les maçonneries en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonnage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation du mur risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment ; le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

Le bois reste le matériau le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

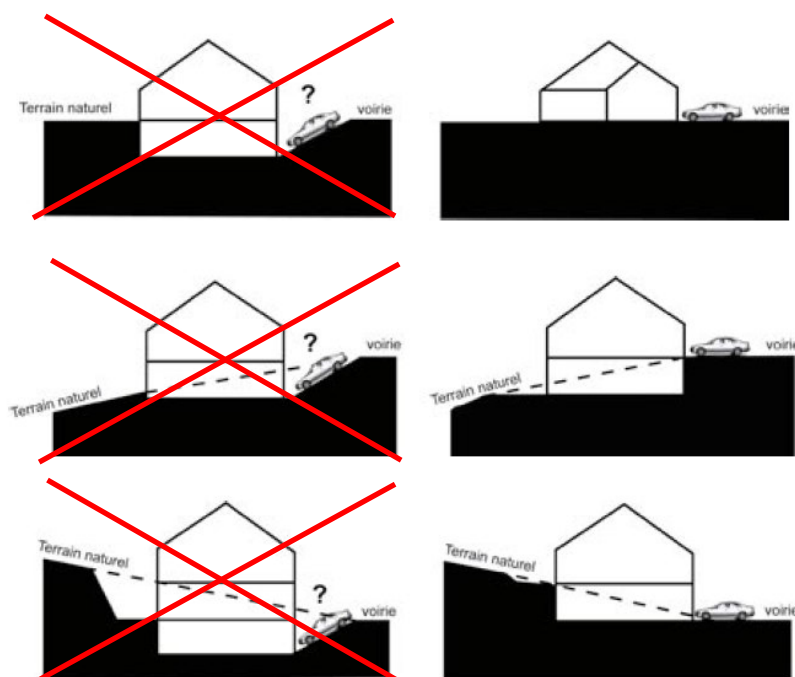
5. Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité sont interdites.

H. Terrains en pente et terrassement :

Les terrassements devront être limités au maximum afin d'éviter les murs de soutènements démesurés, les enrochements, ...: voir principe d'aménagement sur les schémas ci-dessous.



Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassements, en perturbant moins le paysage naturel.

Dans le cas où des murs de soutènements devaient être réalisés, les murs en parpaings seront obligatoirement enduits et les plaques béton sont interdites.

ARTICLE UN11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE UN12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites détaillée en annexe du présent règlement.

2. Talus repérés sur le document graphique :

Les talus repérés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entrete-

nus.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essences, ...).

Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les talus plantés en milieu agricole et leurs fossés pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence, écoulement des eaux, ...).

La modification d'un talus pourra être autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

L'ensemble de ces modifications devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Article UN13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est préconisé de respecter les normes de la construction passive.

Article UN14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone destinée à l'implantation, l'extension ou la densification de constructions, d'équipements et d'aménagements liés aux activités d'ordre social, administratif, éducatif, sportif, culturel et d'accueil collectif des personnes.

Ces constructions, par leur nature et leur fonction, leur implantation et leur gabarit, possèdent en effet des caractéristiques spécifiques le plus souvent incompatibles avec l'environnement et le tissu urbain où ils sont situés.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone UE les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UE2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.
2. L'ouverture de carrières.
3. les constructions à usage agricole.
4. Les parcs photovoltaïques au sol. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées sur les murs des constructions, en toiture ou en exploitant les emprises de parking.
5. **Hors du périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits les commerces de proximité dont la liste figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone UE, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions affectées à des activités d'ordre social, administratif, éducatif, sportif, culturel et d'accueil collectif des personnes.
2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
3. Les constructions à usage d'hébergement collectif lié aux activités autorisées dans la zone (internat, foyer logement,...).
4. Les parcs de jeux, d'attraction et les aires de stationnements.
5. La reconstruction après sinistre, la modification et l'extension limitée des constructions existantes d'un type non autorisé dans la zone.
6. Les équipements et ouvrages techniques publics et les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
7. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Le terrain doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.
2. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche, aire de retournement,...).

4. Sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur les RD788 et RD65 sont interdits en dehors des espaces urbanisés et strictement limités sur les RD6 et 21.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou de celles des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapide à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le trait en zig-zag figurant les interdictions d'accès.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement eaux pluviales

Le débit d'eaux pluviales après urbanisation des parcelles ne doit pas dépasser le débit actuel.

En cas d'extension de la surface imperméable ou construction, les règles inscrites dans le règlement du zonage des eaux pluviales (voir pages 14 à 18 du règlement du zonage des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU) doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement peut-être imposée pour certains usages (garage, station service, constructions des-

tinées à l'artisanat ou à l'industrie, aires de stationnement de plus de 10 places) avant rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas de la mise en place d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

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

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

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, sauf dérogation liée à une contrainte technique.

ARTICLE UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Règle générale :

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies ou places, publiques ou privées, est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

2. L'implantation des constructions pourra être autorisée entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.
3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
4. En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera l'alignement sur au moins une voie.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 1,90 mètres.

2. Des dispositions autres pourront être autorisées pour tenir compte du bâti existant.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UE 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 60 %.

Article UE 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

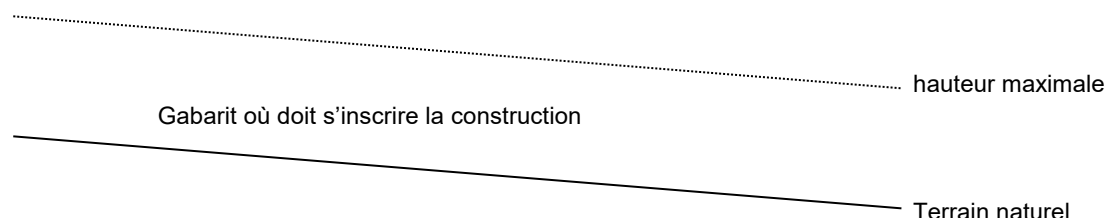
A. Règle générale :

La hauteur maximale des nouvelles constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toiture Terrasses (pente <8°)	autres toitures (8°<pente<35) ≥15%)	
	Façade	Faîtage	Acrotère	Egout du toit	Sommet toiture
UE	6,00 m	11,00 m	7,00 m	6,00 m	10,00 m

Le tableau ci-dessus concerne les hauteurs maximales des constructions nouvelles.
Les constructions existantes peuvent être rénovées et agrandies dans le respect des volumes existants.

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale désignée ci-dessus ne pourra être dépassée.



4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.
5. Les constructions pour équipements sportifs, scolaires, culturels... devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.

Article UE 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

3. Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.
4. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.
5. Les clôtures grillagées non doublées de végétation et les panneaux occultants sont interdits.
6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site environnant (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UE 11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisé doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.
Il doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité immédiate
2. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

3. Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

Une surface minimale de 5 m² doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article UE 12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites détaillée en annexe 1 du présent règlement.

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent sera exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
4. La préservation des talus, haies et boisements existants pourra être imposée.

Article UE 13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UE 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE USdu

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur USdu regroupe des secteurs déjà urbanisés autre que les Agglomérations et Villages au titre de la loi dite « Littoral » et identifiés par le SCOT du Tregor.

Il correspond à des espaces déjà urbanisés pouvant comprendre du bâti traditionnel autour duquel s'est développé un tissu pavillonnaire. Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat.

Il s'agit des secteurs suivants :

- **Croas Golou,**
- **Crec'h Caden.**

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme autorise les constructions et les installations (à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics) dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, uniquement « lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le « périmètre bâti existant » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ». La notion de caractéristique du bâti s'apprécie à l'échelle de l'ensemble du SDU et non à l'échelle de chaque bâtiment.

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme prévoit également que : « L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Au sein de chaque zone USdu, deux périmètres apparaissent sur le règlement graphique :

Le périmètre correspondant au « périmètre bâti existant » qui a pour principale fonction de délimiter le périmètre au sein duquel les constructions nouvelles sont autorisées ;

Le périmètre correspondant à l'espace entre l'extérieur du périmètre bâti existant et la limite de la zone USdu où seules sont admises les extensions des constructions existantes.

ARTICLE USDU 1 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol en dehors de celles admises sous condition à l'article USdu.2.

ARTICLE USDU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SOUS RÉSERVE :

- de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant,
- des prescriptions relatives aux zones humides et aux éléments de patrimoine ou de paysage, identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- du respect des dispositions des articles 3 à 15 ci-après ;

Sont seules admises :

A l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

- les constructions et installations nouvelles de la destination « **habitation** »,
- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes de la destination « **habitation** »,
- le changement de destination des constructions existantes vers la destination « **habitation** » ;
- **les annexes accolées ou non et leur extension, sous réserve de 2 annexes** d'emprise au sol cumulée maximum de 50 m² et d'une piscine d'emprise de 50 m² d'emprise maximum (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris) par unité foncière ;
- les constructions et installations liées et nécessaires aux **services publics** ;
- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes liées et nécessaires aux **services publics** ;
- le changement de destination des constructions existantes vers la destination **services publics** ;
- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination « **commerces et activités de services** » et « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage ;
- Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, **la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis** depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

A l'extérieur du « périmètre bâti existant » au sein du secteur USdu :

- La réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes de la destination « **habitation** » sans création de nouveau logement ;
- Les **annexes accolées** aux habitations existantes **et leurs extensions** ;
- La réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes de la destination « **services publics** » de type ouvrages techniques ;
- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination "**commerces et activités de services**" et "**autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**", sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage ;
- Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, **la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis** depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

ARTICLE USDU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, de la sécurité publique et de la protection civile.
- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.
- En cas d'accès à créer sur une voie départementale, l'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'accord préalable du conseil départemental sur la base du règlement de la voirie départementale.

ARTICLE USDU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions visant à conserver la perméabilité des sols, notamment par le choix de revêtement adapté.

Sauf autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées (toitures, voie en enrobé ou béton, terrasse non ajourée ou reposant sur une surface imperméable, etc.) seront gérées à la parcelle, par infiltration directement sur le terrain d'assise de la construction et à minima pour une pluie de 30 mm, soit 0,03 m³/m² imperméabilisé.

Les surfaces imperméables et l'ouvrage assurant l'infiltration devront être précisément décrits par le pétitionnaire. La surverse de cet ouvrage pourra se faire vers le réseau public s'il existe ou vers le milieu naturel. Les dispositifs de récupération de l'eau de pluie sont fortement recommandés. La surverse des récupérateurs devra se faire vers l'ouvrage d'infiltration prévu sur la parcelle.

Tous les aménagements devront se faire dans le respect du code civil et du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

- Eaux usées

Toute autorisation d'urbanisme liée à un traitement des eaux usées sera délivrée après avis favorable du Service Eau et Assainissement de Lannion Trégor Communauté.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

- Réseaux divers

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE USDU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE USDU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES

- De manière générale, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si le projet ne garantit pas une insertion harmonieuse dans le paysage et s'il ne garantit pas la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation situées à proximité.
- Les constructions principales de la destination « habitation »** (autorisées uniquement dans le "périmètre bâti existant") devront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.
Toutefois, des dispositions particulières pourront être admises ou imposées en vue de respecter l'harmonie avec les implantations déjà présentes sur le secteur, particulièrement aux abords des constructions les plus anciennes.
- Les annexes non accolées de la destination « habitation »** (autorisées uniquement dans le « périmètre bâti existant ») devront être implantées **en fond de parcelle (opposé à la voie publique) hormis les abris pour voiture et carport**.
En cas d'impossibilité technique entraînant une implantation à proximité d'une voie ou emprise publique, des dispositions permettant une intégration paysagère de la construction seront imposées (matériaux, plantations...) en vue de respecter l'harmonie de lieux.
- Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination « **services publics** ».

ARTICLE USDU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – Règle générale

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètres.

B- Règles particulières

Une implantation entre 0 et 1,90 mètres pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

ARTICLE USDU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE USDU 9 – EMPRISE

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et nouvelles autorisées dans le secteur USdu ne devra pas excéder :

- **50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m² ;**
- **150 m² pour les 300 premiers m² d'unité foncière, puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².**

En outre, à l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

L'emprise au sol cumulée des annexes autorisées sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à **50 m² d'emprise maximum**.

L'emprise au sol des piscines autorisées sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à **50 m² d'emprise** maximum (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris). Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination « **services publics** ».

En outre, à l'extérieur du « périmètre bâti existant » **au sein du secteur USdu** :

Les extensions devront respecter les dispositions suivantes :

L'emprise au sol supplémentaire autorisée en extension des habitations existantes à destination « **habitation** » est limitée à **50 m²**.

La surface d'emprise au sol supplémentaire cumulée pour les **annexes accolées à l'habitation** est limitée à **30 m²**.

L'emprise au sol des piscines accolées à l'habitation existante est limitée à **50 m² d'emprise** maximum (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

La surface d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions et installations de la destination « **services publics** » est limitée à **30% de l'existant**.

ARTICLE USDU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble du secteur USdu :

Les constructions et extension des constructions existantes de la destination « **services publics** » autorisées à l'article USDU2 ne devront pas excéder la **hauteur du bâtiment existant** à laquelle elles se rattachent.

De plus, à l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

Les constructions de la destination « **habitation** » devront présenter une hauteur comparable à celle des constructions existantes, dans la limite d'une hauteur **R+1+combles**.

La hauteur des **annexes** est limitée à **4 m au faîtage** pour les toitures à double pente et à **4 m pour les toitures traitées en acrotère**.

De plus, à l'extérieur du « périmètre bâti existant » **au sein du secteur USdu** :

La hauteur maximale des extensions des bâtiments existants autorisées à l'article USDU2 ne devra pas excéder la **hauteur du bâtiment existant** à laquelle elles se rattachent.

La hauteur des **annexes admises sous condition à l'article USUD 2 et celle de leurs extensions est limitée 4 m au faîtage** pour les toitures à double pente et à **4 m pour les toitures traitées en acrotère**.

ARTICLE USDU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci, notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Tout projet devra veiller à ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant.

Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peut être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens (début ou antérieurs au XX^{ème} siècle, en pierres...) devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles.

Clôtures :

a- L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

b- Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

Des ouvertures ou adaptations pourront être autorisées pour des raisons techniques ou d'aménagement.

c- En limite des voies ou places, publiques ou privées et dans une bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place :

Le long des voies, places ou chemins, ainsi que le long du littoral), les clôtures ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 1.50 m par rapport au niveau de la voie. Dans le cas où le terrain naturel (TN) se situe au-dessus de la voie, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 mètre par rapport au TN en limite de ladite voie.

Elles pourront être réalisées, soit :

- en pierres du pays maçonnées,
- par un mur bahut ou de parpaings enduits sur les deux faces de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, éventuellement doublé d'une haie (voir en annexe les plantations autorisées),
- en matériau naturel (bois, haie, ...) ; dans le cadre d'un dispositif à claire voie : de préférence en bois naturel.

Sont interdits :

- l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...), excepté sur une hauteur de 50 cm, utilisé en soubassement
- les clôtures grillagées ou doublées de végétation,
- les panneaux occultants
- les matériaux de fortune (bâches,...) ;
- les coupes vents plastiques, rigides ou souples

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

d- En limites séparatives (hors bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place, voir ci-dessus) :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 mètre du terrain naturel.

e- Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes ou des biens...).

ARTICLE USDU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE USDU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°1 du présent règlement.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur créées en domaine privé.

La conservation des plantations boisements et talus existants ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les cours et les voies d'accès devront être revêtues de matériaux perméables.

ARTICLE USDU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Un **coefficient d'imperméabilisation maximum** du terrain d'assiette du projet est imposé. Il ne devra pas excéder :

- **50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m² ;**
- **150 m² pour les premiers m² d'unité foncière puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².**

Le coefficient d'imperméabilisation est défini en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées : celles déjà existantes et celles créées par le projet, et notamment les surfaces bâties et toutes les surfaces ne permettant pas l'infiltration naturelle de l'eau pluviale directement dans le sol telles que les piscines, terrasses, surfaces aménagées destinées aux circulations, stationnement, bassin de rétention...

ARTICLE USDU 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UL

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur **UL** est destiné à recevoir toutes les installations publiques ou privées, liées aux activités de tourisme, de camping caravanning, de loisirs et de sports.

Dans ce secteur sont admis les constructions, équipements et aménagements liés aux parcs résidentiels de loisirs, camps de tourisme, résidences de tourisme, et travaux et aménagements divers, qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination principale du secteur.

Article UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UL2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale du secteur, et notamment :

1. Les constructions affectées à des activités artisanales, industrielles, agricoles et d'entrepôts.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou une autorisation d'occupation du sol.
4. Les constructions d'habitations.
5. **Hors du périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits les commerces de proximité dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seules sont admises les constructions et installations respectant les préoccupations de l'environnement, notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages et à la condition qu'elles soient compatibles avec la vocation principale du secteur :

1. Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars, aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou les hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
2. Les parcs résidentiels de loisirs.
3. Les équipements techniques d'accueil, les logements de fonction et les bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
4. Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur.
5. Les équipements et aménagements légers de sport, les aires de jeux et les équipements d'animation.
6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non.
7. Les équipements et ouvrages techniques publics et les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

Article UL3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables.
2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche, aire de retournement,...).

2. Sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur les RD788 et RD65 sont interdits en dehors des espaces urbanisés et strictement limités sur les RD6 et 21.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou de celles des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapide à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le trait en zig-zag figurant les interdictions d'accès.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article UL4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Le débit d'eaux pluviales après urbanisation des parcelles ne doit pas dépasser le débit actuel.

En cas d'extension de la surface imperméable ou construction, les règles inscrites dans le règlement du zonage des eaux pluviales (voir pages 14 à 18 du règlement du zonage des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU) doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement peut-être imposée pour certains usages (garage, station service, constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie, aires de stationnement de plus de 10 places) avant rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas de la mise en place d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

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

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

...

Les nouveaux raccordements seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article UL5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Routes départementales :

a) Routes départementales, non classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 35 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation.

Sont concernées :

- la RD 6 (du centre-ville à la limite communale de PLEUMEUR BODOU)
- la RD 21 (de la limite PLEUMEUR BODOU à ILE MILLIAU).

b) Routes départementales classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sont concernées :

- la RD 788, de Crec'h Hery à la limite communale PLEUMEUR BODOU,
- la RD 6, de la RD 65 à TREBEURDEN à la RD 788 à TREBEURDEN,
- la RD 65, de la limite communale de TREBEURDEN à la RD 6 à TREBEURDEN.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,

- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

2 .Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées en fonction du contexte bâti existant, en tenant compte des implantations voisines, avec possibilité d'implantation à l'alignement de la voie ou en fond de parcelle si le bâti environnant le justifie.

- a. Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies ou places, publiques ou privées, est de 3,5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).
- b. Une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :
 - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
 - pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
 - pour les éléments à préserver au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme,
 - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UL6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A - Règle générale

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction mesurée au faitage ou à l'acrotère, avec un minimum de 3.00 mètres.

B - Règle particulière

Une implantation à moins de 3,00 mètres pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
- pour les éléments à préserver au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme,
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite latérale qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

D'autres implantations peuvent être admises ou imposées pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

Des dispositions autres peuvent être autorisées pour tenir compte du bâti existant.

Article UL8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface de l'unité foncière.

Une majoration de 10 % d'emprise au sol est accordée en cas de construction d'une toiture végétalisée sur l'ensemble du bâtiment.

Article UL9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A - Règles générales

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures 2 pentes (35° minimum)		toitures terrasses (pente < 8°)	autres toitures (8° < pente < 35°)	
	façade	faîtage	Acrotère	égout du toit	sommet toi- ture
habitat léger de loisirs	2,50 m	4,00 m	3,50 m	3,00 m	3,50 m
équipements sports - loisirs	5,00 m	9,00 m	7,00 m	5,00 m	9,00 m
autres constructions	3,50 m	8,00 m	4,50 m	5,00 m	6,00 m

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

B - Règles particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...
2. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UL10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

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

3. Si elles sont nécessaires, **les clôtures** seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration préalable.

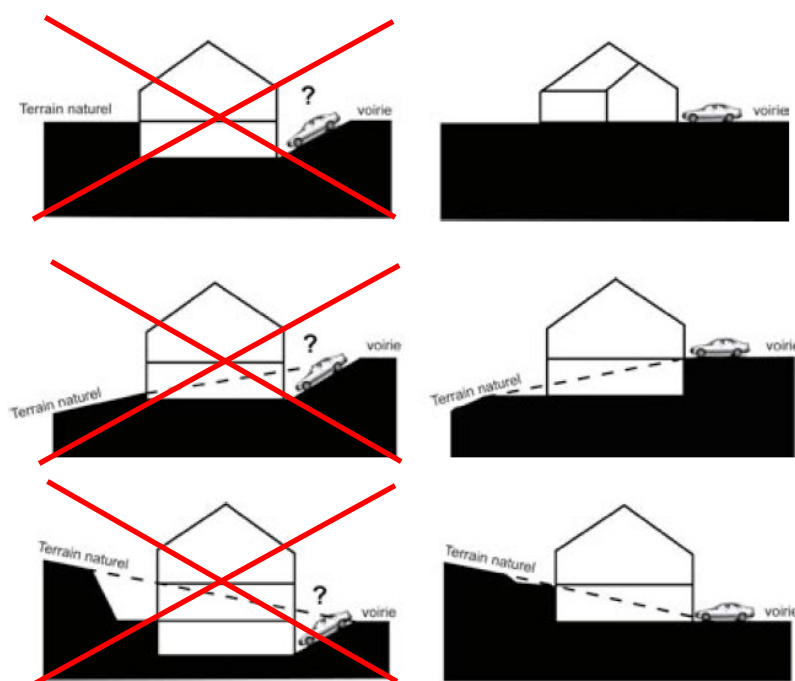
Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 m à l'alignement et 2,00 m en limite séparative.

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

4. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.
5. Les clôtures grillagées non doublées de végétation et les panneaux occultants sont interdits.
6. Les bardages en ardoises ou matériaux similaires inadaptés à l'architecture des bâtiments sont interdits sur les pignons. Une solution technique adaptée devra être recherchée.
7. Les coffrets électriques, les cuves de stockage, antennes seront implantés de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain. Une couleur ou une implantation favorisant leur insertion dans l'environnement pourra ainsi être imposée.

8. Terrains en pente et terrassement :

Les terrassements devront être limités au maximum afin d'éviter les murs de soutènements démesurés, les enrochements, ...: voir principe d'aménagement sur les schémas ci-dessous.



Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassements, en perturbant moins le paysage naturel.

Dans le cas où des murs de soutènements devaient être réalisés, les murs en parpaings seront obligatoirement enduits et les plaques béton sont interdites.

Article UL11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité immédiate
2. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Article UL12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites détaillée en annexe du présent règlement.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
3. Le dossier d'autorisation de construire ou d'aménager devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des variétés qui y seront plantées.
4. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
5. La préservation des talus, haies et boisements existants pourra être imposée.

Article UL13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UL14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UP

CARACTERE DU SECTEUR

Le **secteur UP** est destiné à recevoir les installations, aménagements et constructions publiques ou privées, de plaisance ou de pêche et les activités compatibles avec celles-ci (commerce, accueil, restauration, stationnement, carénage, station d'avitaillement des bateaux...).

Le secteur UP est exclusivement situé sur le domaine public maritime.

Le **sous-secteur UPa** correspond au terre-plein du port.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UP2**, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale du secteur, et notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.
2. Sont interdites en **secteur UPa**, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UP2-D.
3. **Hors du périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits les commerces de proximité dont la liste figure en annexe du présent règlement.
4. **Dans les périmètres de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux**, figurant sur le document graphique du règlement, l'interdiction de changement de destination s'applique pendant une durée de 5 ans à compter de l'arrêt de l'activité.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :

1. Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues, cales, jetées, terre-plein et mouillages.
2. Les installations, aménagements, bâtiments d'accueil et équipements de loisirs dont la nature et l'implantation sont compatibles avec l'environnement.
3. Sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière, l'extension des installations liées aux activités conchylicoles ou aquacoles et à l'exploitation des ressources de la mer.
4. Les prises d'eau et émissaires de rejets en mer.
5. Les installations et aménagements de défense contre la mer.
6. Les équipements et ouvrages techniques publics et les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
7. **Dans le périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont admis tous les types de commerces.

B - Sont admis, en zone UPa, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :

1. Le maintien et l'entretien des infrastructures existantes.
2. L'aménagement provisoire d'infrastructures, d'équipements et d'installations propres à faciliter l'accès à la mer et l'accueil du public sur le port.
3. **Dans le périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont admis tous les types de commerces.

Article UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables.

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

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche, aire de retournement,...).

3. Sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur les RD788 et RD65 sont interdits en dehors des espaces urbanisés et strictement limités sur les RD6 et 21.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou de celles des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapide à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le trait en zig-zag figurant les interdictions d'accès.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article UP4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Le débit d'eaux pluviales après urbanisation des parcelles ne doit pas dépasser le débit actuel.

En cas d'extension de la surface imperméable ou construction, les règles inscrites dans le règlement du zonage des eaux pluviales (voir pages 14 à 18 du règlement du zonage des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU) doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement peut-être imposée pour certains usages (garage, station service, constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie, aires de stationnement de plus de 10 places) avant rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas de la mise en place d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

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

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

Les nouveaux raccordements seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article UP 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 2 mètres de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

Article UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction en limite séparative est autorisée pour des bâtiments :
 - a) mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
 - b) s'il y a lieu, conformément au plan de masse des lotissements et des opérations groupées,
 - c) annexes ou locaux techniques de faible importance.

Dans les cas prévus au (c), la hauteur des constructions doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,50 mètres, prolongé par un plan incliné à 45°.
2. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale au quart de la hauteur maximale absolue de la construction, avec un minimum de 1,90 mètre.

Article UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UP 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UP 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

Zones	toitures 2 pentes (35° minimum)		toitures terrasses (pente < 8°)	autres toitures (8° < pente < 35°)	
	façade	faîtage	Acrotère	égout du toit	sommet toi- ture
UP et UPa	3.50 m	8.00 m	4.50 m	3.50 m	7.00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.
4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UP 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, les respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

3. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.
4. Les clôtures grillagées non doublées de végétation et les panneaux occultants sont interdits.
5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux et matériels...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site environnant (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UP 11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité immédiate
2. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.
3. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Article UP 12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites détaillée en annexe du présent règlement.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptées à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Article UP13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UP14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IX

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone **UY** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Cette zone concerne la zone artisanale de Boquello.

Elle comporte une zone **UYm**, située à Toëno, et qui correspond à des activités maritimes et aquacoles.

Article UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UY1 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UY2.
2. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
3. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
5. L'ouverture de carrières.
6. **Hors du périmètre de diversité commerciale** figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits les commerces de proximité dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Sont admis en zone UY dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce lié aux activités artisanales et de stationnement de véhicules.
2. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
3. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone.
4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
5. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.
6. Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois sur le terrain de résidence du propriétaire.
7. Les équipements et installations liés au stockage et au traitement des déchets ménagers.
8. Les équipements et ouvrages techniques publics et les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

B - Sont admis en zone UYm, dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone et que le tissu urbain environnant le permet :

Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche, aire de retournement,...).

2. Sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur les RD788 et RD65 sont interdits en dehors des espaces urbanisés et strictement limités sur les RD6 et 21.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou de celles des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapide à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le trait en zig-zag figurant les interdictions d'accès.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Le débit d'eaux pluviales après urbanisation des parcelles ne doit pas dépasser le débit actuel.

En cas d'extension de la surface imperméable ou construction, les règles inscrites dans le règlement du zonage des eaux pluviales (voir pages 14 à 18 du règlement du zonage des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU) doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement peut-être imposée pour certains usages (garage, station service, constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie, aires de stationnement de plus de 10 places) avant rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas de la mise en place d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

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

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

En zone UY, les nouveaux raccordements seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

En zone UYm, les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

Article UY 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A. Aux abords des routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe des Routes Départementales 6D et RD21 (du carrefour avec la RD788 vers le Nord : Ile Grande) ;
- dans une bande de 35 m (pour les habitations) et 25 m (autres constructions) de part et d'autre de l'axe des RD6 ;
- dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des RD65 et RD788.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

B - Règle générale :

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies ou places, publiques ou privées, est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

C- Règles particulières :

1. L'implantation des constructions pourra être autorisée entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour des raisons d'ordre technique, sportif, architectural ou urbanistique.
2. Une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :
 - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
 - pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
 - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
3. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, les règles énoncées ci-dessus ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.
Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.
4. En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera l'alignement sur au moins une voie.

Article UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A- Règle générale

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3,50 mètres.

B- Règles particulières

1. **Lorsque la zone UY ou UYm jouxte une zone d'habitat**, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite de la zone qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière ou à l'acrotère, avec un minimum de 8,00 m.
- C-** Une implantation entre 0 et 3,50 mètres pourra être imposée ou autorisée :
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
 - pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),

- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UY 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UYm l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 50 %.

En zone UY l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 60 %.

Article UY 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A - Règle générale

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

	toitures 2 pentes (35° minimum)		Toiture Terrasses (pente <8°)	autres toitures (8° < pente < 35°)	
	Façade	faîtage	Acrotère	Egout du toit	sommet toiture
UY	9,00 m	14,00 m	10,00 m	10,00 m	12,00 m
UYm	3,50 m	8,00 m	4,50 m	3,50 m	4, 50 m

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

B - Règles particulières

1. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.
2. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UY10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.
Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.
3. Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.
4. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site environnant (teinte adaptée, nouvelle implantation...).
5. **Les clôtures** seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration préalable.
Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m à l'alignement et 2,00 m en limite séparative.
6. Les clôtures grillagées non doublées de végétation et les panneaux occultants sont interdits.
7. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Article UY11 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UY12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites détaillée en annexe du présent règlement.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
4. La préservation des talus, haies et boisements existants pourra être imposée.
5. **En zone UYm** le coefficient espace vert sera au minimum de 20 % de l'emprise foncière.

Article UY13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UY14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

COMMUNE DE TREBEURDEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

DITES ZONES AU

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

A - Généralités (Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions 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 à la condition que celle-ci respecte les principes d'aménagement d'ensemble définis dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent P.L.U.**

Aussi, lors du dépôt d'une demande de permis de construire ou d'un permis d'aménager, le demandeur devra **fournir un schéma d'aménagement d'ensemble**, y compris, si la demande ne porte que sur une partie du secteur.

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

B - Composition de la zone 1AU

La zone 1AU se compose :

- d'un **secteur 1AUc** qui correspond au développement du secteur UC, secteur d'habitat individuel ou groupé.
- d'un **secteur 1AUd** qui correspond au développement du secteur UD, secteur d'habitat individuel ou groupé.
- d'un **secteur 1AUy** qui correspond au développement du secteur UY de la zone artisanale communale de Bo-quello.

C - Composition de la zone 2AU :

La zone 2AU se compose des **secteurs 2AUc** qui correspondent au développement du secteur UC. Elle concerne le développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUc, 1AUd et 1AUy

Article 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur 1AUc : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UC.

En secteur 1AUd : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UD.

En secteur 1AUy : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UY.

Article 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Dispositions générales :

1. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. L'aménagement des zones AU doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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 de programmation et le règlement.

2. Seront admis en zone AU sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile ;
- qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.101-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- qu'ils participent d'un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer, ... (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie du site).

La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif.

B - Admissions dans les secteurs 1AU :

1. **En secteur 1AUc**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC.

Sur les terrains concernés par une **servitude de mixité sociale**, les opérations d'aménagement comportant plus de 10 logements doivent créer un minimum de 20 % de logements sociaux.

Les opérations isolées de création de résidences de tourisme sont exclues de l'application de cette règle.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, un accord sera recherché avec l'aménageur permettant l'implantation de logements locatifs sociaux à proximité immédiate de cette opération, dans la même enveloppe urbaine.

2. **En secteur 1AUd**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UD.

3. **En secteur 1AUy**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UY.

Article 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Il sera recherché un aménagement conforme à la définition du secteur tel qu'affiché dans les orientations d'aménagement et de programmation et les documents graphiques. Néanmoins, des adaptations pourront être réalisées lors de la conception du projet définitif.

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUy**.

Article 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement eaux pluviales

Le débit d'eaux pluviales après urbanisation des parcelles ne doit pas dépasser le débit actuel.

En cas d'extension de la surface imperméable ou construction, les règles inscrites dans le règlement du zonage des eaux pluviales (voir pages 14 à 18 du règlement du zonage des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU) doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

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

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

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

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

Article 1AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUy**.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUY**.

ARTICLES 1AU7 à 1AU13

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables aux **secteurs 1AUY**.

ARTICLE 1AU14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la mise en place des réseaux, les fourreaux destinés aux réseaux de communications électroniques devront être implantés.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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

Est interdit en zone 2AU :

En dehors de ce qui est autorisé à l'article 2AU2, tout autre aménagement ou construction.

Article 2AU.2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Sont admises en zone 2AU :

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif.
2. La reconstruction après sinistre des constructions existantes.
3. Les restaurations et les extensions n'excédant pas 30 m² de surface de plancher des constructions existantes.

Article 2AU.3 à 2AU14

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

COMMUNE DE TREBEURDEN
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES
DITES ZONES A

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE A

Il s'agit de zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un **sous-secteur Aa**, correspondant à une zone agricole inconstructible aux abords des zones habitées. Elle permet d'éviter l'implantation d'activités nuisantes à proximité des zones habitées.

Rappel : Articles L121-8, L121-9 et L121-10 du code de l'urbanisme (loi Littoral)

« L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

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.

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 A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone A, Les constructions et les modes d'occupation et d'utilisation du sol non admis à l'article A2B ci-dessous, sont interdits.
2. Dans la zone Aa, sont interdites, les constructions et installations de toute nature, non mentionnées à l'article A2C.
3. En zone A et Aa sont interdits les parcs photovoltaïques au sol.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A – Rappels :

Conformément à la loi Littoral, l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le code de l'urbanisme prévoit dans son article L.121-10 que par dérogation à cette disposition, *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.*

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés par une étoile sur le règlement graphique, sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

B – En zone A, sont admis, hors des espaces proches du rivage, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement et du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural :

1. Les constructions et installations nouvelles, liés et nécessaires aux activités agricoles et incompatibles avec le voisinage des zones habitées (serres, silos, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, abris exclusivement réservés aux logements des animaux,...).
2. Les installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées à l'exception des secteurs Aa où elles sont interdites.
3. La construction des bâtiments à usage d'habitation dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'ils sont implantés à l'intérieur du périmètre formé par les bâtiments d'exploitation.
4. Les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangar, garage, abris exclusivement réservés aux logements des animaux,...).
5. Certaines installations (camping à la ferme, aires naturelles de camping,...) et aménagements dans la mesure où ils constituent une diversification des activités d'une exploitation.
6. Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés sur le document graphique du règlement du PLU par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Cette possibilité ne saurait être admise 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.
7. L'extension, sans création de logement supplémentaire, d'une habitation existante, sous réserve que celle-ci conserve son unicité et que l'extension soit réalisée en continuité du bâti existant.

Cette extension ne devra pas diminuer la distance par rapport à des bâtiments agricoles en activité situés à proximité (respect de l'article L.111-3 du Code Rural).

A partir de la surface existante à la date d'approbation du PLU, la surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30 % de la surface de plancher existante,
- ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) ne dépassera pas 250 m². Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs,...), aucune surface maximale n'est imposée.

8. La construction d'annexes, liées à une habitation existante, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et, sous réserve que ces annexes, au nombre maximum de 2, soient accolées à un bâtiment existant dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (cumul total des annexes hors piscine, à partir de la date d'approbation du PLU).

Elles devront présenter une harmonie avec la construction principale et bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Une dérogation à la règle d'accolement de l'annexe à un bâtiment existant est possible en cas d'impossibilité physique liée à la configuration du terrain ou à l'implantation des constructions existantes, à condition que la distance d'implantation de l'annexe par rapport à un bâtiment existant soit inférieure à 10 mètres.

9. Les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.
10. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
11. Les bassins de rétention des eaux pluviales.
12. Les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.
13. Pour des raisons sanitaires sont admis, la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels ainsi que la réalisation d'assainissement de type petit collectif des constructions non admises dans la zone.
14. Les aires de stationnement liées à une activité existante.
15. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou sur les murs des constructions.
16. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une bonne intégration dans le site (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement,...), ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

C – En zone A, sont admis, dans les espaces proches du rivage, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement et du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural :

1. Les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangar, garage, abris exclusivement réservés aux logements des animaux,...).
2. Certaines installations (camping à la ferme, aires naturelles de camping,...) et aménagements dans la mesure où ils constituent une diversification des activités d'une exploitation.
3. Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés sur le document graphique du règlement du PLU par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Cette possibilité ne saurait être admise 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.

4. L'extension, sans création de logement supplémentaire, d'une habitation existante, sous réserve que celle-ci conserve son unicité et que l'extension soit réalisée en continuité du bâti existant.
Cette extension ne devra pas diminuer la distance par rapport à des bâtiments agricoles en activité situés à proximité (respect de l'article L.111-3 du Code Rural).

A partir de la surface existante à la date d'approbation du PLU, la surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30 % de la surface de plancher existante,
- ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) ne dépassera pas 250 m². Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs,...), aucune surface maximale n'est imposée.

5. La construction d'annexes, liées à une habitation existante, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et, sous réserve que ces annexes, au nombre maximum de 2, soient accolées à un bâtiment existant, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (cumul total des annexes hors piscine, à partir de la date d'approbation du PLU).

Elles devront présenter une harmonie avec la construction principale et bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Une dérogation à la règle d'accolement de l'annexe à un bâtiment existant est possible en cas d'impossibilité physique liée à la configuration du terrain ou à l'implantation des constructions existantes, à condition que la distance d'implantation de l'annexe par rapport à un bâtiment existant soit inférieure à 10 mètres.

6. Les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.
7. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
8. Les bassins de rétention des eaux pluviales.
9. Les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.
10. Pour des raisons sanitaires sont admis, la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels ainsi que la réalisation d'assainissement de type petit collectif des constructions non admises dans la zone.
11. Les aires naturelles de stationnement liées à une activité existante.
12. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou sur les murs des constructions.
13. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une bonne intégration dans le site (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement,...), ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

D – En secteur Aa, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
2. Les aires de stationnement présentant un caractère naturel.
3. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une bonne intégration dans le site (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement,...)

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche, aire de retournement,...).

2. Sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur les RD788 et RD65 sont interdits en dehors des espaces urbanisés et strictement limités sur les RD6 et 21.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou de celles des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapide à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le trait en zig-zag figurant les interdictions d'accès.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE A4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas de la mise en place d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales

Dans la mesure du possible, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être infiltrées et/ou stockées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté à la nature du sol et à la construction. Il appartiendra au Maître d'Ouvrage de démontrer l'adéquation entre le projet et la solution retenue.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement peut-être imposée pour certains usages (garage, station service, constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie, aires de stationnement de plus de 10 places) avant rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, en dehors des périodes de collecte, le stockage des conteneurs individuels destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

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

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

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A - Règle générale :

1. Lorsque des marges de recul sont inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum de l'emprise des voies ou places publiques ou privées.
3. L'implantation des constructions entre 0 et 5 mètres, pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou technique, notamment :
 - dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;
 - pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines ;
 - pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux d'assainissement, électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle ;
 - pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle du présent article ;
 - pour les annexes des constructions existantes, non implantées suivant la règle du présent article ;
 - pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

B - Routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe des Routes Départementales 6D et RD21 (du carrefour avec la RD788 vers le Nord : Ile Grande) ;
- dans une bande de 35 m (pour les habitations) et 25 m (autres constructions) de part et d'autre de l'axe des RD6 ;
- dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des RD65 et RD788.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règle générale

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

2 - Règles particulières

- a) Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation, ainsi que pour l'extension de constructions existantes implantées différemment de la règle ci-dessus.
- b) Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, ...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètre sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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.
2. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur maximale des **bâtiments techniques des exploitations**, notamment les hangars, réservoirs, silos, pylônes, ..., n'est pas limitée.

3. La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou de remblais, ne doit pas excéder :

Types de constructions	Toiture traditionnelle - (pente > 35° - 2 pentes)		Toiture terrasse (pente < 8°)	Autres toitures (pente ≥ 8°)	
	égout du toit	faîtage	acrotère	égout du toit	faîtage
Habitation	3,50 m	8,00 m	6,50 m	3,50 m	7,00 m
Annexes des habitations	3,50 m	4,50 m	3,50 m	3,50 m	4,50 m

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

ARTICLE A10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, les respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En annexe 5 figurent des recommandations pour une bonne intégration du bâti dans son environnement naturel et urbain. Il s'agit d'un guide pour accompagner le pétitionnaire dans son projet de construction.

1. Volumétrie :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier ou à édifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

A l'exception des constructions agricoles, pour les constructions dont la longueur excède 10 mètres, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures par tranche de 10 mètres.

• construction traditionnelle :

Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 35 et 50 °).

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles s'intègrent dans le site qu'il soit naturel ou urbain. Dans ce cas, elles ne peuvent dépasser le quart de l'emprise au sol de la construction.

• construction moderne :

Les toitures terrasses ou autres toitures peuvent être autorisées. Toutefois leur usage pourra être imposé lorsque la sauvegarde de la vue depuis un espace public le nécessite.

2. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

3. Clôtures :

- a- Toute destruction de talus devra faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de destruction, il pourra être imposée une reconstruction à proximité.
- b- Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposée une reconstruction à proximité.
- c- L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.
- d- En limite des voies ou places, publiques ou privées et dans une bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place :

Les éventuelles clôtures non végétales doivent répondre à un des types suivants :

- grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m, par rapport au niveau de la voie, doublé d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue. Dans le cas où le terrain naturel (TN) se situe au-dessus de la voie, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 m par rapport au TN en limite de ladite voie.
- mur en moellons apparents ou mur bahut enduit, d'une hauteur maximale d'0.80 m au-dessus du sol naturel.
- Ganivelles de type bord de mer.

Tout autre type de clôtures est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

- e- En limites séparatives (bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place exclue : voir ci-dessus) :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 mètre du plus haut point du terrain naturel.

- f- Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations ou activités spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes et des biens, protection des troupeaux,...).

4. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

- 5. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

- 6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux et matériels)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

7. Pour les « éléments du patrimoine architectural à protéger » repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

7.1. Généralités

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

7.2. Les modifications

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien de la typologie des ouvertures traditionnelles, remplacement ou création de même type
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins/ vides.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité; une solution intéressante consiste à réaliser des ouvertures en façade arrière.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet ;
- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.

7.3. Les extensions et/ou réhabilitations

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension et/ ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Les vérandas de type standard ne s'harmonisant pas avec le bâtiment et portant atteinte à sa qualité seront refusées.

7.4. Les matériaux de façade et les menuiseries

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibrociment.

Les maçonneries en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation du mur risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment ; le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

Le bois reste le matériau le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

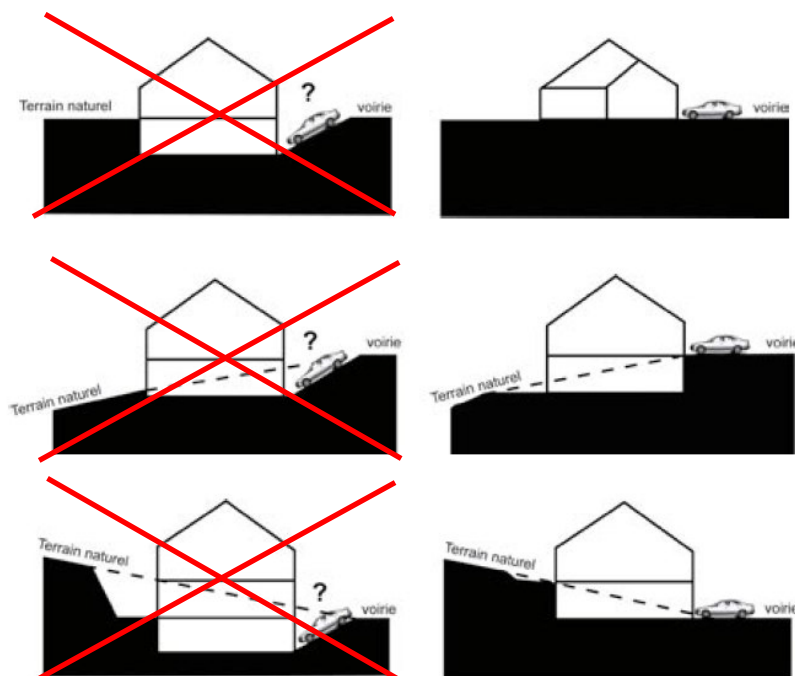
7.5. Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité sont interdites.

8. Terrains en pente et terrassement :

Les terrassements devront être limités au maximum afin d'éviter les murs de soutènements démesurés, les enrochements, ...: voir principe d'aménagement sur les schémas ci-dessous.



Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassements, en perturbant moins le paysage naturel.

Dans le cas où des murs de soutènements devaient être réalisés, les murs en parpaings seront obligatoirement enduits et les plaques béton sont interdites.

ARTICLE A11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations et à leur fréquentation doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Haies et talus repérés sur le document graphique :

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.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies ou talus plantés, repérés, seront maintenus et entretenus.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essences, ...).

Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les talus plantés en milieu agricole et leurs fossés pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés afin de limiter l'impact de leur modification ou destruction sur le paysage ou le bon fonctionnement hydrologique du secteur.

La modification d'un talus pourra être autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

L'ensemble de ces modifications devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

2. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites détaillée en annexe du présent règlement.

ARTICLE A13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

COMMUNE DE TREBEURDEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES
DITES ZONES N**

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone **N** constitue un espace naturel qu'il convient de préserver en raison de la qualité des paysages ou du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle couvre d'une part les sites les plus sensibles de la commune, et d'autre part des lieux où même la présence de certains équipements, aménagements ou constructions ne leur enlève pas leur caractère à dominante naturelle.

La pérennité de la zone étant assurée, les activités agricoles et d'élevage, y sont possibles, sous réserve du respect du site.

Elle concerne également le domaine public maritime.

La zone **N** qui couvre les espaces naturels qu'il convient de préserver en raison de la qualité des paysages ou du caractère des éléments naturels qui les composent, comporte 8 sous-secteurs spécifiques :

- Le secteur **NL** qui couvre les espaces terrestres et maritimes à préserver en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme et dénommés "espaces remarquables".
- Le secteur **NA**, correspondant à des espaces verts aménagés (square, points de vue, tennis,...)
- Le secteur **NE** qui correspond aux parties du territoire où sont admises la création et l'aménagement de systèmes d'assainissement collectif.
- Les secteurs **NM**, réservés aux activités maritimes (aquaculture, balnéaire).
- Le secteur **Ndpm** correspondant aux espaces naturels en mer,
- Les secteurs **NP**, maritimes naturels, réservés aux mouillages groupés.
- Le secteur **NT**, destinés aux équipements touristiques isolés (auberge de jeunesse, centre de plongée,...).
- Le secteur **NN**, destiné aux sites archéologiques.

ARTICLE N1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Les dispositions visées aux articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent et devront être respectées dans le présent titre.

« 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 au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

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.»

A - Sont interdites en zone N les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités nuisibles ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les nouvelles constructions à usage principal d'habitation.
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
3. Le stationnement sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, des caravanes, résidences mobiles et habitations légères de loisir, excepté dans les bâtiments, remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
4. Les parcs d'attraction à l'exception de ceux liés aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2.
5. L'ouverture et l'extension de carrières.
6. Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'occupation du sol, admis dans la zone.
7. Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
8. Les antennes hertziennes et éoliennes.
9. Les équipements, installations ou plantations susceptibles de gêner la vue.
10. Les parcs photovoltaïques au sol.

B - Sont interdites en secteur NL, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-C et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

C - Sont interdites en secteur NA, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-D et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

- D - Sont interdites en secteur NE**, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-E et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- E - Sont interdites en secteur NM**, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-F et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- F - Sont interdites en secteur NP**, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-G et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- G - Sont interdites en secteur NT**, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-H et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- H - Sont interdites en secteur NN**, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-I et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. Conformément à l'article L.121-5 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du chapitre L.121 du code de l'urbanisme (loi Littoral).
2. Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés par une étoile sur le règlement graphique, sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

B - Sont admis en zone N, sous réserve qu'ils respectent, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages, ainsi que l'activité agricole et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, traitement des déchets, transports collectifs, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne détériore pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux.
3. Les travaux ou 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.
4. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment telle que prévu à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.
6. Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés sur le document graphique du règlement du PLU par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Cette possibilité ne saurait être admise 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.

7. L'extension, sans création de logement supplémentaire, d'une habitation existante située dans la zone, sous réserve que celle-ci conserve son unicité et que l'extension soit réalisée en continuité du bâti existant. Cette extension ne devra pas diminuer la distance par rapport à des bâtiments agricoles en activité situés à proximité (respect de l'article L.111-3 du Code Rural).
A partir de la surface existante à la date d'approbation du PLU, la surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30 % de la surface de plancher existante,
 - ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée.
 En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) ne dépassera pas 250 m². Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs,...), aucune surface maximale n'est imposée.
8. La construction d'annexes, liées à une habitation existante, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et, sous réserve que ces annexes, au nombre maximum de 2, soient accolées à un bâtiment existant, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (cumul total des annexes hors piscine, à partir de la date d'approbation du PLU).
Elles devront présenter une harmonie avec la construction principale et bénéficier d'une bonne intégration paysagère.
La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
9. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
10. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales, ...).
11. Pour des raisons sanitaires sont admis, la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels ainsi que la réalisation d'assainissement de type petit collectif.
12. Les aires naturelles de stationnement.
13. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées sur les murs des constructions ou en toiture.
14. L'aménagement et la réfection des constructions existantes lorsqu'ils sont liés à la nécessité de mises aux normes (sécurité, accessibilité) des équipements existants dans les secteurs de la zone soumis aux dispositions de l'article L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme.

C - Sont admis en secteur NL :

En application de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés en zone NL, dans les conditions prévues à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, 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.

D - Sont admis en secteur NA :

- 1. Les aménagements et installations légères visant à assurer l'accueil du public (sanitaires, clôtures, aires de jeux...), ainsi que leurs annexes (vestiaires, ...).
- 2. Les aires naturelles de stationnement.

E - Sont admis en secteur NE

- 1. L'aménagement des systèmes d'assainissement existants ainsi que les aménagements techniques qui y sont liés.
- 2. L'implantation de bâtiments et d'équipements de station d'épuration des eaux usées qui ont fait l'objet d'une dérogation conformément à l'article L.121-5 du code de l'urbanisme

F - Sont admis en secteur NM :

- 1. 1. A terre, les aménagements liés à l'accueil du public (sanitaires, cabines de plage,...).
- 2. Les aménagements de défense contre l'action de la mer.
- 3. Les prises d'eau et les émissaires de rejet en mer.
- 4. Les travaux d'exploitation et de recherche concernant les ressources de la mer.

G - Sont admis en secteur Ndpm :

- 1. Les aménagements légers autorisés en zone NL conformément à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.
- 2. Les aménagements et installations autorisés sur le Domaine Public Maritime et notamment, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

H– Sont admis en secteur NN :

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publics destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas.
2. L'aménagement des constructions existantes.
3. La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
4. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.
5. Les aires naturelles de stationnements de véhicules, liées à la fréquentation du site.

I - Sont admis en secteur NP :

Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991) ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.

J - Sont admis en secteur NT :

1. Les aires naturelles aménagées de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars.
2. L'aménagement et l'extension limitée à 50 m² de surface de plancher des équipements techniques d'accueil, logements de fonction et bâtiments d'hébergement touristique existants.
3. Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur (éclairage, cheminement,...), à l'exclusion de nouvelles constructions.
4. Les aires naturelles de stationnement.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche, aire de retournement,...).

2. Sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur les RD788 et RD65 sont interdits en dehors des espaces urbanisés et strictement limités sur les RD6 et 21.
En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou de celles des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapide à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le trait en zig-zag figurant les interdictions d'accès.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE N4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas de la mise en place d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales

Dans la mesure du possible, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être infiltrées et/ou stockées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté à la nature du sol et à la construction. Il appartiendra au maître d'ouvrage de démontrer l'adéquation entre le projet et la solution retenue.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement peut-être imposée pour certains usages (garage, station service, constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie, aires de stationnement de plus de 10 places) avant rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, en dehors des périodes de collecte, le stockage des conteneurs individuels destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

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

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

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe des Routes Départementales 6D et RD21 (du carrefour avec la RD788 vers le Nord : Ile Grande) ;
- dans une bande de 35 m (pour les habitations) et 25 m (autres constructions) de part et d'autre de l'axe des RD6 ;
- dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des RD65 et RD788.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, en particulier pour des raisons de sécurité routière et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règle générale

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3,50 m.

2 - Règles particulières

- a) Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation, ainsi que pour l'extension de constructions existantes implantées différemment de la règle ci-dessus.
- b) Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électriques, abris voyageurs, ...) ainsi que pour les ouvrages de trans-

port d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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.
2. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou de remblais, ne doit pas excéder :

Types de constructions	Toiture traditionnelle - (pente > 35° - 2 pentes)		Toiture terrasse (pente <8°)	Autres toitures (pente ≥ 8°)	
	égout du toit	faîtage	Acrotère	égout du toit	faîtage
Habitation et autres bâtiments	3,50 m	8,00 m	4,50 m	4,50 m	7,00 m
Annexes à l'habitation	3,50 m	4,50 m	3,50 m	3,50 m	4,50 m
Autres bâtiments de la zone NE	-	-	6,50 m	5,00 m	6,50 m

3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

ARTICLE N10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En annexe 5 figurent des recommandations pour une bonne intégration du bâti dans son environnement naturel et urbain. Il s'agit d'un guide pour accompagner le pétitionnaire dans son projet de construction.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine, sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

A - Prescriptions générales :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.

B - Clôtures :

1. Le maintien des talus existants devra être privilégié.
2. La création de haies ou talus plantés non bâchés sera privilégiée.
3. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.
4. Les éventuelles clôtures non végétales doivent répondre à un des types suivants :
 - grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m, par rapport au niveau de la voie, doublé d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue. Dans le cas où le terrain naturel (TN) se situe au-dessus de la voie, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 m par rapport au TN en limite de ladite voie.
 - mur en moellons apparents ou mur bahut enduit, d'une hauteur maximale d'0.80 m au-dessus du sol naturel.
 - Ganivelles de type bord de mer.
 Tout autre type de clôtures est interdit.

En zone NI et NM, l'édification d'une clôture peut être autorisée à la condition que cet aménagement ne dénature pas le caractère du site protégé ou ne porte pas atteinte à la préservation du milieu naturel.

Les clôtures grillagées non doublées de végétation et les panneaux occultants sont interdits.

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 mètre du plus haut point du terrain naturel.

5. Des prescriptions particulières peuvent être définies afin de dégager la visibilité dans les carrefours.

C. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes et des biens...).

D. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

E. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

F. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

G. Pour les « éléments du patrimoine architectural à protéger » repérés au document graphique :

1. Généralités

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

2. Les modifications

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien de la typologie des ouvertures traditionnelles, remplacement ou création de même type
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins/ vides.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité; une solution intéressante consiste à réaliser des ouvertures en façade arrière.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet ;
- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.

3. Les extensions et/ou réhabilitations

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension et/ ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Les vérandas de type standard ne s'harmonisant pas avec le bâtiment et portant atteinte à sa qualité seront refusées.

4. Les matériaux de façade et les menuiseries

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibrociment.

Les maçonneries en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonnage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation du mur risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment ; le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

Le bois reste le matériau le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

5. Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité sont interdites.

ARTICLE N11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites détaillée en annexe du présent règlement.

2. Talus repérés sur le document graphique :

Les talus repérés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essences, ...).

Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les talus plantés en milieu agricole et leurs fossés pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence, écoulement des eaux, ...).

La modification d'un talus pourra être autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

L'ensemble de ces modifications devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

3. **En secteur NL**, 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 naturels, notamment les prairies, les landes, les zones humides..., dont l'intérêt écologique serait amoindri par les reboisements ne devront pas faire l'objet de plantations.

4. Toute construction, installation ou plantation susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vue définis aux documents graphiques, est interdite.

Le niveau de perception sera situé à 1 mètre du sol sur l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue présenté sur les documents graphiques.

Article N13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est préconisé de respecter les normes de la construction passive.

Article N14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE n°1

Plantes interdites et recommandées

Les plantes invasives sont un des problèmes écologiques majeurs du 21^e siècle. Elles représentent un enjeu très important pour la sauvegarde de la biodiversité.

Des impacts écologiques

Une fois établies dans un site, les plantes invasives dominent la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des espèces indigènes. Leur développement excessif peut ainsi conduire à une diminution de la diversité biologique. Elles perturbent ainsi la structure et la composition de la végétation, ce qui se répercute sur les espèces animales inféodées à ces milieux (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.).

Certaines plantes invasives modifient fortement le fonctionnement des écosystèmes en changeant par exemple les propriétés physico-chimiques du milieu. L'arrivée de telles espèces dans un écosystème engendrent souvent de gros bouleversements pour celui-ci.

Des impacts économiques

Les impacts économiques engendrés par les plantes invasives sont parfois considérables. Ces espèces sont difficiles à contrôler une fois répandues dans la nature. On observe deux types de pertes économiques. Il y a d'une part les coûts directs liés au contrôle de leur expansion.

D'autre part, il y a des coûts indirects, qui résultent de la perte de certaines fonctions que remplissent les écosystèmes envahis.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes invasives qui se répandent sur la commune (voir liste ci-dessous).

La question des déchets verts

Les déchets verts sont des déchets organiques formés de résidus issus de l'entretien des espaces verts, des zones récréatives, des jardins privés, des serres, des terrains de sports...

En l'absence de compostage, la gestion des déchets verts en déchetterie représente des volumes importants et un coût élevé pour la collectivité. Afin de réduire le déchet à sa source, c'est dès la plantation qu'il faut envisager la production de déchets verts. En effet, certains végétaux produisent beaucoup plus de déchets que d'autre lors des tailles.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir liste ci-dessous).

A- Plantes invasives interdites

Pour éviter les espèces à forte production végétative et afin de limiter les tailles d'entretien et les volumes importants en déchetterie, **les plantes ornementales suivantes sont interdites : thuyas, lauriers, bambous, Cyprès de Leyland.**

Liste d'espèces végétales interdites (car invasives)

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Caractère envahissant
Ail à trois angles	<i>Allium triquetrum</i> L.	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Aster à feuilles lancéolées Aster de Virgine Aster écailléux Aster à feuilles de saules	<i>Aster lanceolatus</i> Willd. <i>Aster novi-belgii</i> L. <i>Aster squamatus</i> (Spreng.) Hieron. <i>Aster x salignus</i> Willd.	plante n'étant pas considérée comme invasive dans la région, mais connue comme telle dans des régions à climat proche
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Berbérís épine vinette	<i>Berberis darwinii</i> Hook	plante montrant une tendance à développer un caractère envahissant en milieu fortement anthropisé
Buddleia	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	plante invasive potentielle
Chalef à feuilles étroites	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	plante n'étant pas considérée comme invasive dans la région, mais connue comme telle dans des régions à climat proche
Cinéraire maritime	<i>Senecio cineraria</i> DC	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Cotonéaster de Simons	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	plante invasive potentielle
Cotonéaster rampant	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	plante invasive potentielle
Croscomia	<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	plante montrant une tendance à développer un caractère envahissant en milieu fortement anthropisé
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	plante invasive potentielle
Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i>	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i> Asch. & Graebn.	
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	
Laurier sauce	<i>Laurus nobilis</i> L.	plante en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels
Onagre	<i>Oenothera biennis</i> L. <i>Oenothera erythrosepala</i> Borbás	plante n'étant pas considérée comme invasive dans la région, mais connue comme telle dans des régions à climat proche
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Caractère envahissant
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i> / <i>x bohemica</i>	
Renouée de l'Himalaya	<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	plante invasive potentielle
Séneçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Vergerette annuelle	<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	plante n'étant pas considérée comme invasive dans la région, mais connue comme telle dans des régions à climat proche

Remarques :

Certains hybrides, variétés ou espèces voisines de *Buddleia davidii* sont stériles et donc non invasifs et peuvent être plantés sans provoquer de nuisances (exemples : *Buddleia davidii* 'Blue Chip', *Buddleia x weyeriana*, *Buddleia lochin*).

B- Plantes recommandées**Liste non exhaustive d'espèces recommandées pour constituer les limites séparatives**

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	Insectes butineurs
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Laurier-Tin	<i>Viburnum tinus</i>	Insectes butineurs
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs, petits mammifères
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>	Insectes butineurs
Cognassier du Japon		Insectes butineurs, oiseaux
Cornus alba		Insectes butineurs, oiseaux
Deutzie rude	<i>Deutzia scabra</i>	Insectes butineurs
	<i>Hortensia paniculata</i>	Insectes butineurs
	<i>Kolwitzia amabilis</i>	
Chèvrefeuille de Tartarie	<i>Lonicera tatarica</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Millepertuis Hidcote		Insectes butineurs
	<i>Physocarpus opulifolius</i>	Insectes butineurs
	<i>Photinia corallina</i>	Insectes butineurs
Seringa parfumé Silberregen		Insectes butineurs
	<i>Rosa glauca</i>	Insectes butineurs, oiseaux

Prescriptions générales :

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Il sera préféré des haies associant plusieurs essences et offrant ainsi habitat et nourriture à un maximum d'espèces animales.

Intégrer dans la haie au moins une espèce utile à la faune : oiseaux, insectes butineurs, petits mammifères...

Les plantes listées ci-après sont des espèces locales adaptées aux talus à privilégier pour les plantations.

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	Feuillage caduque
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L.	Feuillage semi-persistant
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.	Feuillage caduque
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L.	Feuillage caduque
	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Feuillage caduque
	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L.	Feuillage caduque
	Merisier	<i>Prunus avium</i> L.	Feuillage caduque
	Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i> L.	Feuillage caduque
	Noyer	<i>Juglans regia</i> L.	Feuillage caduque
	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i> Mill.	Feuillage caduque
Arbustes	Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i> Mill.	Feuillage caduque
	Buis	<i>Buxus sempervirens</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L.	Feuillage caduque
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L.	Feuillage persistant
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L.	Feuillage caduque
	Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Feuillage caduque
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.	Feuillage caduque
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Feuillage semi-persistant
	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i> L.	Feuillage caduque
Arbrisseaux	Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	Feuillage caduque
	Eglantier	<i>Rosa canina</i> L.	Feuillage caduque
Sous-arbrisseaux	Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i> L.	Feuillage persistant
	Callune commune	<i>Calluna vulgaris</i> (L.) Hull	Feuillage persistant

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes	Arbousier commun	<i>Arbutus unedo L.</i>	<i>Feuillage persistant</i>
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas L.</i>	<i>Feuillage caduque</i>
	Filaire à feuilles étroites	<i>Phillyrea angustifolia L.</i>	<i>Feuillage persistant</i>
	Nerprun alaternus	<i>Rhamnus alaternus L.</i>	<i>Feuillage persistant</i>
	Viorne tin	<i>Viburnum tinus L.</i>	<i>Feuillage persistant</i>

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement :

- arbres fruitiers ;
- arbustes à feuillage caduque : Amélanchier, Cornouiller blanc, Deutzies, Fuchsia, Hortensia, Kolkwitzia, Lila, Noisetier pourpre, Weigelias ;
- arbustes à feuillage persistant : Azalées, Coronille, Camélia, Oranger du Mexique Véroniques arbustives, Viornes ;
- arbrisseaux : Cassis-Fleur, Ciste, Sauges ;
- Rosiers...

ANNEXE n°2

Liste des commerces de détail

Groupes d'activités soumises aux orientations du présent chapitre (Code N.A.F., révision 2)

47.11A	Commerce de détail de produits surgelés.
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11E	Magasin multi-commerces
47.19A	Grands magasins
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boisson en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m² et plus)
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes, revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail en parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerce de détail d'optique
47.78B	Commerce de détail de charbons et combustibles
47.78C	Autres commerces de détail spécialisé divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin.

ANNEXE n°3 DEFINITIONS

Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires.

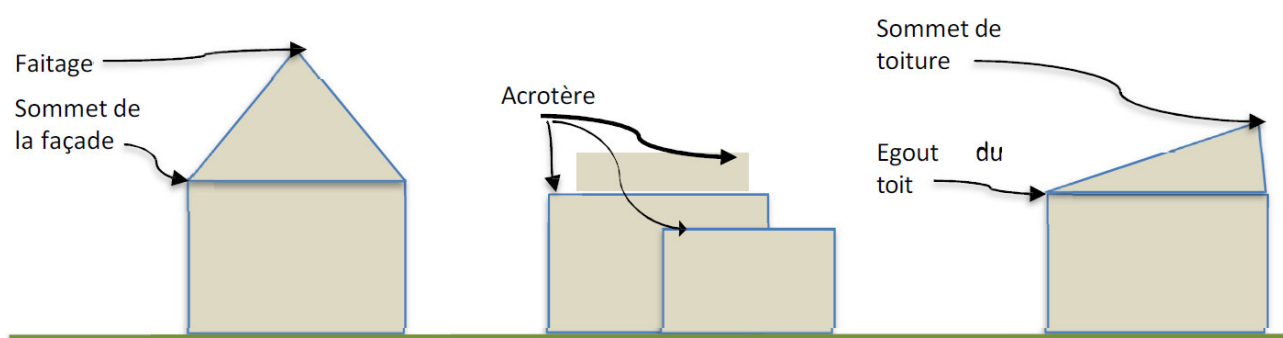
Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes et à la jurisprudence.

Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative.

Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme.

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.



AFFOUILLEMENT DE SOL

Creusement de terrain lié ou non à l'exécution d'un permis de construire.

ALIGNEMENT

Limite séparative entre une voie relevant du domaine public routier et les terrains privés, quelle que soit la régularité de son tracé ou lorsque la voie est privée, la limite d'emprise de la voie.

En urbanisme, l'alignement est la règle qui prescrit d'édifier les nouvelles constructions au droit de cette limite afin que les façades jointives assurent une forme simple aux îlots bâtis (construction à l'alignement).

ANNEXES

Bâtiment indépendant lié à une construction principale, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à ce bâtiment principal. Ex : garages, abris de jardin, remises, carports, serres, ...

ATTIQUE

Dernier étage d'un édifice qui termine le haut d'une façade et qui se positionne en retrait du nu de celle-ci, sur une ou plusieurs façades selon la configuration des lieux.

CLAIRE VOIE

Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

CLÔTURE

La clôture s'appuie sur la limite entre l'espace public et l'espace privé et englobe les palissades et murets, les portillons et les portails.

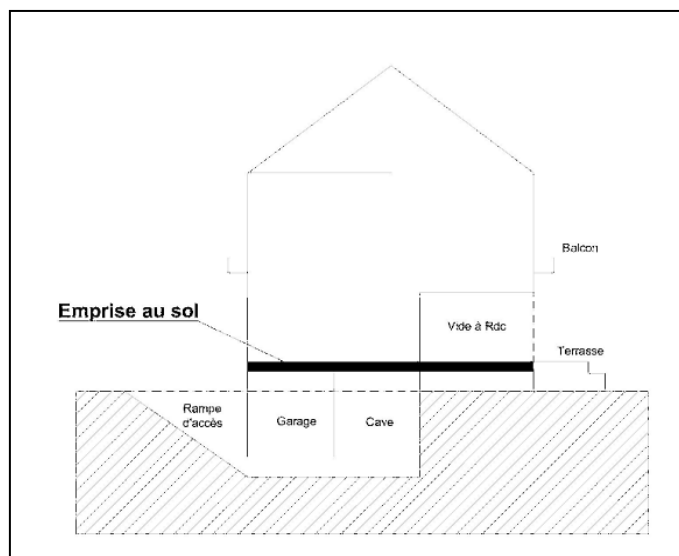
CORPS DE BATIMENT

Partie de bâtiment constituant un volume distinguishable.

Le corps principal d'un bâtiment comporte la porte d'entrée principale.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain constructible prise pour référence (voir schéma ci-dessous).



Concernant les terrasses : seules les terrasses de plain pied ou n'ayant ni surélévation significative, ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

En revanche, par exemple, les terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :

- ☐ une toiture-terrasse, quelle que soit sa hauteur par rapport au sol, qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée ;
- ☐ une terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol en modifie la façade ou l'aspect architectural ;
- ☐ une terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment ;
- ☐ une terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment ;
- ☐ une terrasse (quelle que soit la nature des matériaux qui la constitue) qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel ;...

Dès lors qu'une terrasse constitue de l'emprise au sol, celle-ci doit être cumulée à l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée physiquement pour déterminer si le projet est soumis à déclaration ou permis.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain liés ou non à l'exécution d'un permis de construire.

HAUTEUR

En fonction des formes de toiture, la hauteur d'un bâtiment se mesure à l'égout du toit et au faitage (cas des toitures présentant 1 ou 2 pentes) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses), à partir du sol naturel avant terrassement.

La hauteur n'inclut pas les cheminées, cages d'escalier et d'ascenseur, ni les saillies traditionnelles.

LIMITES SEPARATIVES

Ensemble des limites parcellaires d'une propriété autre que la (ou les) limite(s) donnant sur une voie.

PIGNON

Façade latérale d'un bâtiment ou d'une construction.

SURFACE DE PLANCHER

Sommes des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.

TOITURE TERRASSE

Toit dont la pente est inférieure à 8°.

UNITE FONCIERE

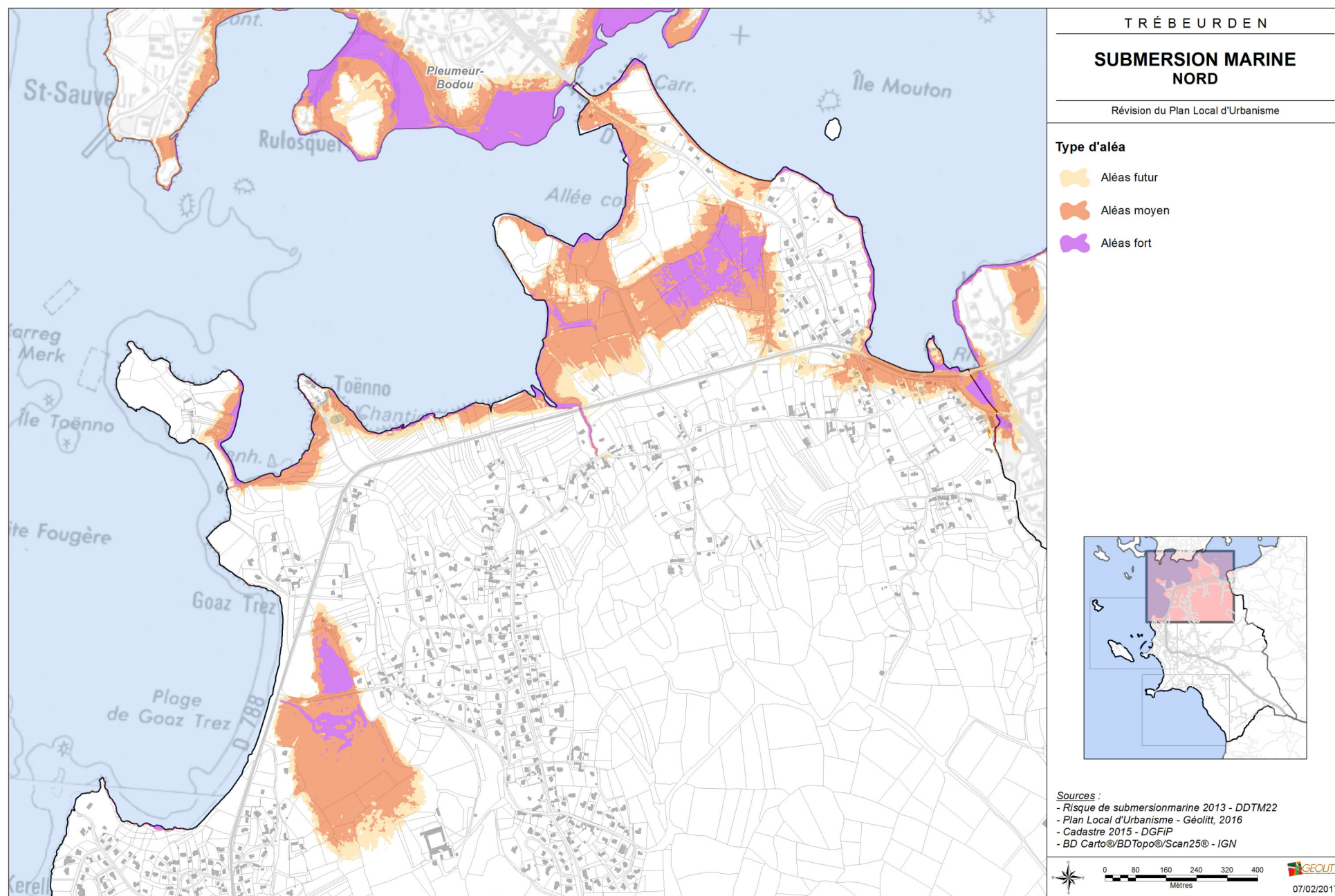
Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

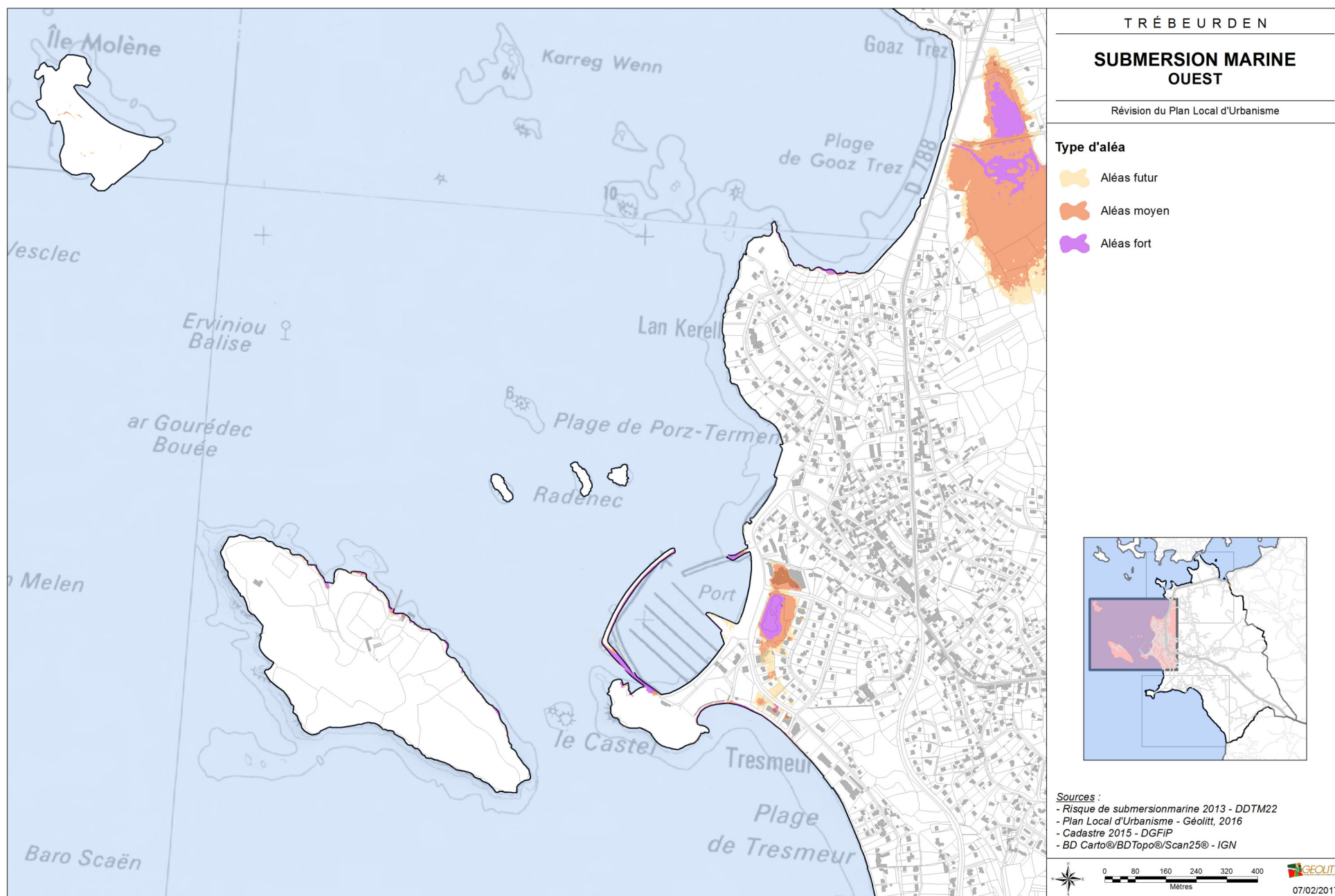
VOIE OU VOIRIE PUBLIQUE OU PRIVEE

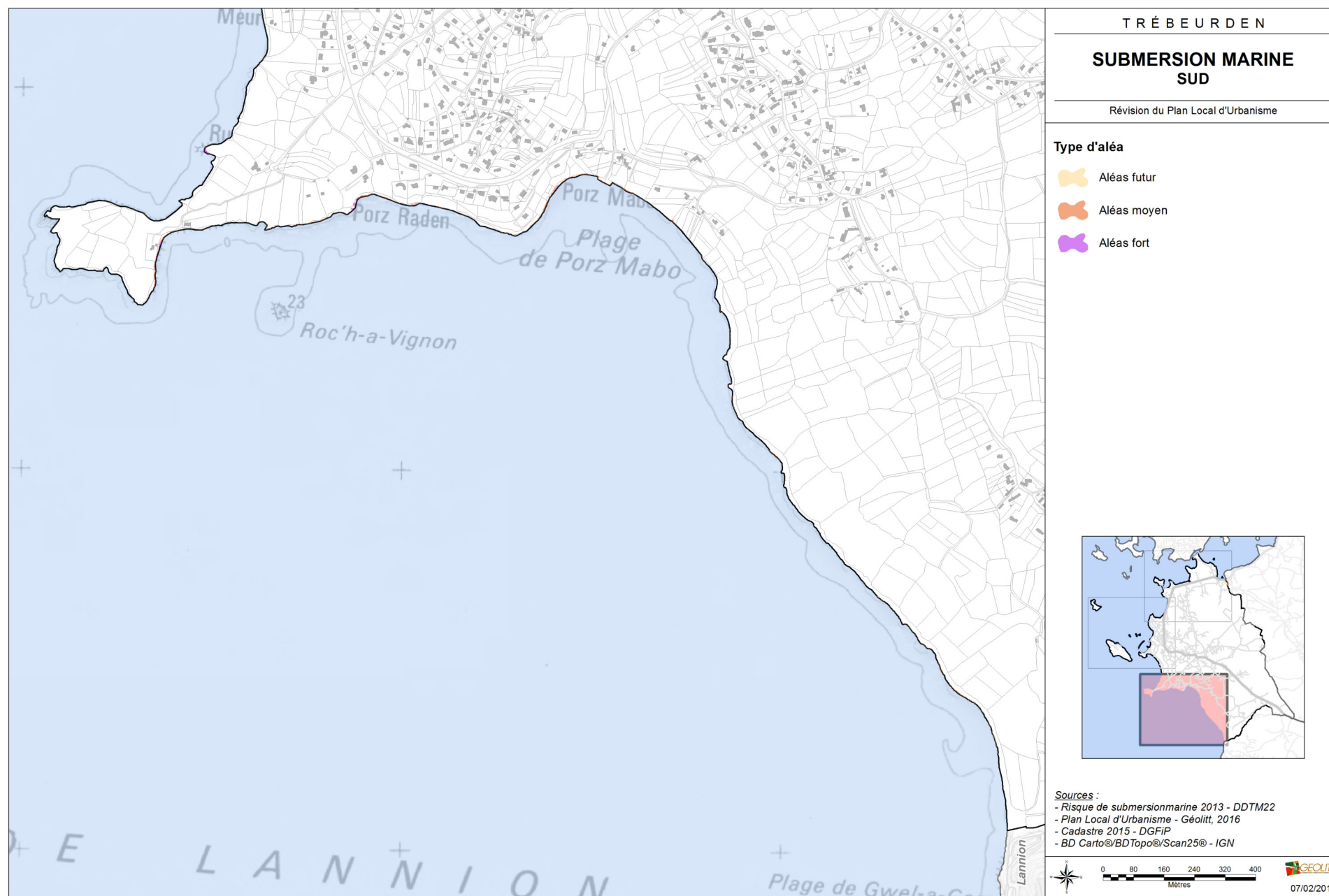
Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes, c'est-à-dire chaussées et trottoirs.

ANNEXE n°4

RISQUE DE SUBMERSION MARINE









PREFET DES COTES-D'ARMOR

Direction départementale
des territoires et de la mer

Saint-Brieuc, le - 9 JUL. 2013

Secrétariat général,
Pôle risque-sécurité
Unité
risques et nuisances

Le Préfet des Côtes-d'Armor

Affaire suivie par :
Mme Noëlle Le Bouch
Tél : 02.96.75.66.24
Fax : 02.96.75.25.30
noelle.le-bouch@cotes-
damor.gouv.fr

REÇU LE
11 JUL. 2013
MAIRIE TREBEURDEN

à

Mesdames et Messieurs les maires
(destinataires in fine)

Objet : Porter à connaissance des zones exposées au risque de submersion marine et conséquences en termes de maîtrise de l'urbanisation.

- P.J. :**
- Carte communale des zones exposées au risque de submersion marine
 - Notice technique d'accompagnement des cartes des zones exposées au risque de submersion marine
 - Portée de l'article R111-2 du CU - Exemples d'application.

Les conséquences dramatiques de la tempête Xynthia qui a affecté une partie importante du littoral atlantique le 28 février 2010 ont conduit l'Etat à devoir prendre une série de mesures vouées à compléter les outils existants en matière de prévention des risques de submersion marine.

A cet effet, une circulaire interministérielle en date du 7 avril 2010 a notamment demandé aux préfets des départements littoraux, d'une part d'intensifier la mise en œuvre de plans de prévention des risques littoraux (PPRL), d'autre part de porter à connaissance des élus les études détenues par l'Etat, et enfin de faire appliquer les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme au sein des zones exposées à un risque de submersion marine dans l'attente de l'approbation des plans précités.

Par courrier du 10 février 2011, j'ai porté à votre connaissance les zones exposées sur la base d'une étude couvrant l'ensemble du territoire national (étude nationale « *vulnérabilité du territoire national aux risques littoraux* » - 2009, Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie). Considérant que le niveau de précision de ces cartes nécessitait d'être affiné, l'acquisition de données topographiques plus précises sous la forme d'un modèle numérique de terrain (MNT) qui couvre l'ensemble du littoral breton a permis l'amélioration de la connaissance et l'élaboration de cartes plus fiables. Parallèlement, le niveau marin centennal déterminé à partir de l'atlas « Statistiques des niveaux marins extrêmes de pleine mer – Manche et Atlantique » édité par le service hydrographique et océanographique de la marine (SHOM) et le centre d'études technique maritime et fluvial (CETMEF) de 2008 a été actualisé en 2012. Ces éléments n'ont été définitivement consolidés qu'en avril 2013. Ils ont été pris en compte pour définir le niveau marin de référence.

DDTM – 1 rue du Parc - CS 52256 - 22023 Saint-Brieuc Cedex - TEL. 0 821 80 30 22
Adresse géographique : 5 rue Jules Vallès – 22000 Saint-Brieuc
www.cotes-darmor.gouv.fr

Le travail mené par mes services a abouti à définir les 4 zones suivantes, sur la base d'un niveau marin de référence (NMR) correspondant au niveau marin centennal (NMC) plus 20 cm (anticipation du changement climatique), étant précisé qu'en 2011 l'anticipation du changement climatique n'a pas été prise en compte :

- **Zone d'aléa « fort » (violet)** = zones situées à plus de 1 m sous le niveau marin de référence,
- **Zone d'aléa « moyen » (orange)** = zones situées entre 0m et 1m sous le niveau marin de référence,
- **Zone d'aléa « lié au changement climatique » (jaune)** = zones situées entre 0m et 40 cm au-dessus du niveau marin de référence à l'horizon 2100,
- **Zone de dissipation d'énergie à l'arrière (tramé rouge)** des systèmes de protection contre les submersions marines (digues anthropiques ou cordons dunaires naturels) = bande forfaitaire de précaution de 100 m en l'absence d'étude particulière dans le cadre d'un plan de prévention des risques littoraux.

Dans la mise en œuvre des mesures proposées au plan de l'urbanisme, ces outils cartographiques vous sont transmis au titre du porter à connaissance prévu à l'article L121-2 du code de l'urbanisme et remplacent ceux adressés le 10 février 2011.

Par ailleurs, pour éviter tout accroissement manifeste de la population dans les zones exposées, **il convient d'appliquer les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme** (cf annexe) **sur la base de ces cartographies**. Cet article dispose que « *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* ». Afin de vous guider dans l'application de cet outil juridique, vous trouverez ci-joint une grille d'exemples qui vous permettra, selon la nature du projet soumis au titre de l'urbanisme, de retenir les dispositions les plus adaptées au risque de submersion marine.

Les zones « violet » et « orange » et la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection ("tramé rouge") correspondent aux zones les plus sensibles pour la vie humaine et les biens. L'objectif de protection amène à réglementer l'urbanisation prioritairement dans ces zones. Quant à la **zone « jaune »**, correspondant à "l'aléa lié au changement climatique" à l'horizon 2100, elle est reportée sur les cartes par souci d'une information globale sur le risque encouru au sein de celle-ci.

L'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme sur ces bases relève de la responsabilité partagée de l'Etat et du maire. Je demanderai à mes services (contrôle de légalité) de vérifier la prise en compte des principes de prévention, illustrés au travers des exemples joints, dans les documents d'urbanisme et les décisions relatives aux permis de construire et d'aménager. Le cas échéant, je pourrai être conduit à devoir déférer certaines décisions qui n'en tiendraient pas compte s'il s'avère qu'elles induisent une augmentation manifeste de la population exposée.

Les données cartographiques des zones exposées seront accessibles sur le site internet de la préfecture des Côtes-d'Armor.

Je me tiens prêt à organiser toute rencontre qui vous paraîtrait utile pour évoquer ce dossier avec les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).


Pierre SOUBELET



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RISQUE DE SUBMERSION MARINE

**Notice technique d'accompagnement
des cartes des zones exposées
au risque de submersion marine**

A. CONTEXTE

Le littoral breton présente un linéaire important de côtes basses dont le niveau topographique se situe sous celui des niveaux marins exceptionnels. Cette situation les rend particulièrement vulnérables aux phénomènes de submersion marine. Ces zones basses sont pour la plupart protégées de l'intrusion de l'eau de mer par des cordons dunaires naturels ou des ouvrages de défense contre la mer. Toutefois ces systèmes de protection ne sont pas infaillibles, comme l'a rappelé l'épisode de submersion provoqué par le passage de la tempête Xynthia en Vendée et Charente-maritime les 27 et 28 février 2010. Ces zones basses sont donc à considérer comme des territoires exposés au risque de submersion marine.

L'occupation humaine de ces zones, existante ou en projet, soulève donc une question de sécurité publique et doit être pris en compte au plan de l'urbanisme, que ce soit au titre de la planification (application du L121-2 du code de l'urbanisme) ou de l'occupation des sols (application du R111-2 du code de l'urbanisme).

Cette prise en compte repose sur une cartographie synthétisant la connaissance aléas, c'est-à-dire des phénomènes susceptibles de se produire. Pour le risque de submersion marine, il s'agit donc d'identifier :

- l'extension spatiale de la zone submergée ;
- les hauteurs d'eau en tout point de la zone submergée.

La connaissance d'autres paramètres comme les vitesses d'écoulement ou la vitesse de montée des eaux contribuent à une meilleure compréhension des phénomènes mais sont plus difficiles à déterminer sans étude technique locale poussée.

B. CARTOGRAPHIE DE L'ALÉA « SUBMERSION MARINE »

B.1. Évènement de référence

L'évènement exceptionnel de référence défini au niveau national pour les submersions marines correspond à un évènement de période de retour au moins 100 ans appelé évènement centennal, c'est-à-dire qui a une chance sur cent de se produire chaque année (aléa de référence).

Les directives nationales, intégrant les conséquences du changement climatique, exigent désormais de prendre en compte le risque d'élévation du niveau moyen de la mer dont les modalités sont les suivantes :

- intégration systématique au niveau marin centennal (NMC) d'une surcote de 20 cm (première étape vers une adaptation au changement climatique"), qui constitue le niveau marin de référence (NMR),
- hypothèse d'une augmentation du niveau marin centennal (NMC) de 60 cm à l'horizon 2100, qui constitue le niveau marin de référence 2100 (NMR 2100).

Les cartographies réalisées représentent donc les zones situées :

- sous le niveau marin de référence (NMR) en distinguant les hauteurs de submersion pour cet évènement (inférieur ou supérieur à 1m de submersion), respectivement les zones d'aléa fort et d'aléa moyen,
- entre le niveau marin de référence (NMR) et le niveau marin de référence 2100 (NMR 2100) : zone d'aléa "lié au changement climatique" ou zone d'aléa futur.

B.2. Méthode d'élaboration des cartes

L'élaboration des cartes repose sur le simple croisement de deux informations :

- entre le niveau topographique des terrains : à partir du modèle numérique de terrain (MNT) de la partie "terrestre" du produit Litto3D® réalisé par l'Institut géographique national (IGN) en 2012,
- le niveau marin de référence : NMR et NMR 2100.

Topographie des terrains

La base de données du modèle numérique de terrain (MNT) de la partie "terrestre" du produit Litto3D® de l'IGN a été utilisée comme support topographique. Elle couvre l'ensemble du littoral breton (hors Morbihan). Cette base de données décrit la topographie avec les caractéristiques suivantes.

- un point tous les mètres ;
- pour chaque point, une cote donnée avec une précision de plus ou moins 20 cm en altitude.

Les cotes topographiques sont exprimées dans le référentiel altimétrique national IGN 69 – NGF et dans le système géodésique RGF93/Lambert-93.

Niveau marin centennal

Le niveau marin centennal est déterminé en chaque point du littoral à partir de l'atlas « Statistiques des niveaux marins extrêmes de pleine mer – Manche et Atlantique » édité par le Service Hydrographique et Océanographique de la Marine (SHOM) et le Centre d'Etudes Technique Maritime et Fluvial (CETMEF) en 2008 et actualisé en 2012. Ce document fournit, sous forme de cartographies, les courbes des niveaux marins centennaux au pas de 10 cm. Les niveaux calculés par le SHOM prennent en compte la combinaison des marées et des surcotes susceptibles d'élever le niveau de la mer à la côte lors d'épisodes météorologiques particuliers (dépression et/ou vents forts). Ils n'intègrent pas en revanche l'effet de la houle lui aussi susceptible d'élever le niveau moyen de la mer à la côte et également de générer le passage de paquets de mer au dessus du front de mer.

Les niveaux centennaux fournis varient le long du littoral : **une (ou deux) valeur(s) de niveau marin centennal (NMC) est (sont) donc identifiable(s) au droit de chaque commune littorale ou estuarienne.**

Le littoral breton a été découpé en tronçons de niveaux marins centennaux « homogènes », c'est-à-dire par tranche de 10 cm à laquelle est affectée une unique cote égale à la cote maximale (ex : tranche [7,0 m - 7,1 m], cote retenue = 7,1 m). C'est cette valeur unique par tronçon littoral – et non la valeur plus précise issue du travail du SHOM 2008 – qui a été utilisée pour la réalisation de chaque carte communale.

Les cotes des niveaux marins centennaux et des niveaux marins de référence sont reportées sur chaque carte communale jointe à cette notice.

Les cotes des niveaux marins centennaux et des niveaux marins de référence sont exprimées dans le référentiel altimétrique national IGN 69 – NGF et dans le système géodésique RGF93/Lambert-93.

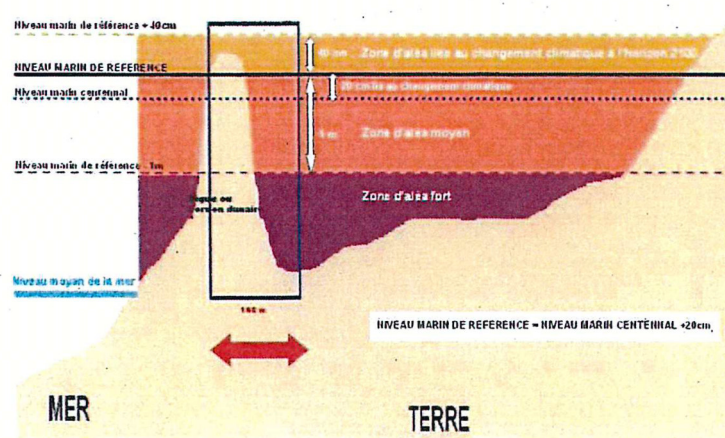
Croisement et cartographie

Les niveaux marins de référence : NMR (NMC + 20 cm) et NMR 2100 (NMC + 60 cm) uniques pour chaque tronçon de littoral ont été projetés sur la topographie locale du terrain. A partir de cette projection sont identifiées les trois zones suivantes qui figurent sur les cartes :

- **Zones aléa « fort » (violet)** = zones situées plus de 1 m sous le niveau marin de référence (NMR)
- **Zones aléa « moyen » (orange)** = zones situées entre 0m et 1m sous le niveau marin de référence (NMR)
- **Zones aléa «lié au changement climatique» (jaune)** = zones situées entre 0m et 40 cm au-dessus du niveau marin de référence (NMR).

Une quatrième zone a été rajoutée : **zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus contre les submersions marines** (digues ou cordons dunaires). Lors d'une rupture d'un système de protection, la zone située immédiatement à l'arrière peut en effet être soumise à des écoulements violents, même par faibles hauteurs (vitesses très élevées). En l'absence d'études locales poussées, une zone d'une largeur de 100 m à l'arrière des systèmes de protection (digues et cordons dunaires) a donc été reportée sur les cartes. La zone ainsi matérialisée correspond donc à une zone de risque spécifique lié à la rupture du système de protection.

La visualisation en coupe de ces zones est illustrée sur le schéma suivant :



Ces zones sont représentées sur un fond de plan - images numériques géoréférencées du territoire- SCAN 25® de l'Institut Géographique National (IGN).

Une carte est réalisée par commune à l'échelle 1 :25 000.

Les données topographiques sont homogènes et d'une précision suffisante au regard des objectifs d'exploitation des cartes produites pour l'application notamment de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Limite de l'approche

L'approche suivie peut être qualifiée de *statique* puisqu'elle part de l'hypothèse que le niveau marin centennal calculé côté mer se propage à l'identique dans les terres. Le déroulement du phénomène de submersion est toutefois plus complexe car *dynamique* : le maintien du niveau de la mer au niveau centennal est notamment limité dans le temps. Pleine mer et surcote sont en effet des phénomènes temporaires et une heure après le passage du niveau maximum, le niveau de la mer sera déjà descendu. Ainsi, lorsque les zones terrestres submersibles représentent un volume important à « remplir », ce remplissage est susceptible de prendre plusieurs heures et n'atteindra donc pas le niveau maximum observé côté mer.

La projection statique adoptée à ce jour pour élaborer les cartographies est donc pessimiste par rapport à la réalité lorsque les zones terrestres submersibles représentent un volume important à « remplir ».

Comme expliqué plus haut, la contribution de la houle sur le niveau de la mer n'est pas intégré dans le niveau marin centennal fourni. Sa non prise en compte tend donc à sous-estimer le niveau marin centennal réel. Seules des études locales poussées permettraient de la déterminer.

Enfin, la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection (digues ou cordons dunaires) génère deux niveaux d'incertitudes:

- le recensement de ces systèmes n'est à ce jour pas exhaustif en Bretagne : certains d'entre eux peuvent ne pas figurer sur les cartes ;
- la largeur de 100m est prise arbitrairement dans l'état actuel des connaissances. La largeur de cette zone de dissipation d'énergie est en toute rigueur liée à la hauteur du système de protection (plus il est haut, plus sa rupture sera dommageable) et à la topographie à l'arrière. Seule des études locales plus poussées (PPRL, atlas régional des risques littoraux, étude de danger des systèmes de protection) permettront d'adapter la largeur de cette zone à chaque site.

Guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine

1. Rappels sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du code de l'urbanisme précise que : « 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 ».

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la sécurité publique du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et moyens mis en œuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de 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.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et il mérite une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

2. Objectifs du guide et contenu

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des actes d'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Ce guide est applicable à tout territoire exposé au risque de submersion marine, excepté lorsqu'il est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) **approuvé**. Lorsque, postérieurement à l'approbation du PPRL, des connaissances nouvelles sont disponibles sur l'exposition au risque du territoire, les éléments de ce guide sont de nouveau pris en considération.

Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction du projet concerné et du niveau d'aléa auquel ce projet est exposé.

Le guide expose des principes fondamentaux (précisées au 4. ci-dessous), applicables à tous les projets, et fournit en annexe des exemples d'application de ces principes à quelques cas fréquemment rencontrés en urbanisme. Ces grilles ont simplement valeur d'exemple et ne sont pas exhaustives. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations et de compléments dans le respect des principes fondamentaux du guide. Dans la plupart des situations rencontrées en zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions.

Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables.

3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux rappelés au 4. ci-dessous et des grilles d'interprétation plus détaillées, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les zones d'aléa fort, les zones d'aléa moyen, les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus et les zones d'aléa lié au changement climatique.

4. Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés, ni leur exposition au risque. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants.

1. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa ou d'urbanisation, peuvent être autorisés :
 - les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation ;
 - les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
 - les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.
2. Dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus ou d'aléa fort, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés, exceptés les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements « sensibles » visés au 3. ci-dessous. Dans les dents creuses soumises à ces niveaux d'aléa, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements sensibles.
3. Les projets d'établissements « sensibles » ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus et dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.
4. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de sous-sols et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, en zone d'aléa futur uniquement et lorsque les deux conditions suivantes sont réunies : tous les accès au parking sont implantés à la cote NMR 2100 [NMR (NMC + 0,20 m) + 0,40 m] ± 0,20 m et l'étanchéité des points d'infiltration est de nature à empêcher tout remplissage du parking.

5. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :

- le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides-sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
- la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion ;
- ...

Note : Il est recommandé d'informer le pétitionnaire de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet) :

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti ;
- absence de volets électriques sur les ouvrants prévues pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée) ;
- surélévation des équipements tels que compteur électrique, réseaux électriques, chaudière, cuve à fioul ;
- utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- concernant les stockages de polluants : stockage en récipients ou citernes étanches, assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, ancrage des citernes enterrées et lestage ou arrimage des autres citernes, débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau ;
- ...

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'arrêté d'autorisation du projet.

Annexe – Exemples d'application de l'article R111-2

La présente annexe propose des exemples d'application de l'article R111-2 à quelques types de projets fréquemment rencontrés en urbanisme. Dans la suite du document :

- les dispositions suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d'informations, traduisent les suggestions d'aménagement exposées ci-après :
 - *1^{er} niveau plancher à NMR* (ou NMR 2100*)* : placer le premier niveau de plancher à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, en créant un vide sanitaire ;
 - *pièces de sommeil à NMR* (ou NMR 2100*)* : placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, en prévoyant un accès possible des secours pour l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre,...) ;
 - *niveau refuge à NMR* (ou NMR 2100*)* : créer un niveau refuge positionné à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, facile d'accès pour les occupants et permettant l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre,...) ; ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l'ensemble des personnes occupant habituellement le bâtiment ;
- les zones de dissipation de l'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus désignent les zones de sur-aléa engendrées par la rupture de ces systèmes. Elles sont matérialisées sur les cartes par une bande forfaitaire de 100 mètres.

* La cote du niveau marin de référence (NMR) correspond au niveau marin centennial (NMC) du SHOM, auquel est ajouté une marge de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique (non pris en compte dans le niveau marin centennial du SHOM).

* La cote du niveau marin de référence 2100 (NMR 2100) correspond au niveau marin centennial (NMC) du SHOM, auquel est ajouté une marge de 0,60 m pour la prise en compte de l'impact de réchauffement climatique sur le niveau de la mer à l'horizon 2100 (élévation correspondant aux hypothèses pessimistes de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique).

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création d'une habitation individuelle ou collective	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes et les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Extension d'une maison d'habitation	Le projet peut être autorisé, sous réserve que la surface d'extension ne soit pas trop importante et que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant. Dans ces zones d'aléa, on pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m (ou à défaut demander la création d'un niveau refuge accessible). On demandera également de ne pas placer de pièces de sommeil dans les pièces situées sous la cote NMR + 0,20 m, lorsque le 1 ^{er} niveau de plancher n'atteint pas la cote NMR + 0,20 m. Enfin le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.		

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Transformation d'une grange en maison d'habitation	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa en présence, et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Transformation d'une grange en garage individuel	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Création d'un immeuble de bureau	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.		

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Transformation d'une grange en bureau	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur leur nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Création d'une crèche ou d'une maison de retraite	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu d'activité ou de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants et personnes âgées), à mobilité réduite et difficilement évacuable.	Le projet ne doit pas être autorisé, car il concerne un bâtiment stratégique pour la gestion de crise, dont l'implantation en zone inondable serait préjudiciable au bon fonctionnement de l'établissement en cas d'inondation.	Le projet peut être autorisé avec prescription, sous réserve qu'il existe des moyens d'accès à l'établissement non situés en zone submersible. En effet, compte tenu du niveau d'aléa à venir, la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées doit permettre de protéger cette population sensible sur leur lieu de vie ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Création d'une caserne de pompier			
Extension d'un centre d'hébergement pour adultes handicapés avec augmentation de la capacité d'accueil	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible, difficilement évacuable.		

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Extension d'une maison de retraite par ajout d'une salle de loisir possédant une mezzanine à la cote NMR + 0,20 m accessible par des personnes à mobilité réduite	Le projet peut être autorisé lorsque le bâtiment existant n'est pas de nature à assurer la protection des résidents en cas de submersion. En effet cette mezzanine, si elle est facilement accessible, peut constituer une zone refuge pour les personnes âgées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu d'activité ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR 2100 + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité. La cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (et non NMR + 0,20 m habituellement retenue en zone d'aléa moyen) permet de se préparer au changement climatique pour ces établissements particulièrement sensibles.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes sur un nouveau lieu d'activité, ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Extension d'une maison de retraite par ajout de locaux techniques	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		
Transformation d'un pavillon en crèche	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants), difficilement évacuable en cas de crise		

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création d'un hôtel	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa en présence, et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Transformation d'un commerce en un autre commerce (boulangerie, vêtement, ...)	Le projet peut être autorisé compte tenu du fait qu'il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes et de biens (a priori) déjà exposés. On pourra tout de même informer le pétitionnaire de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Mise en place de mobile home dans un camping / extension de la capacité d'un camping	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il exposerait de nouveaux biens particulièrement sensibles à un aléa fort ou moyen.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer les voies d'accès hors d'eau et de créer une zone refuge à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m lorsqu'il n'en existe pas.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Aménagement de sanitaires et de douches dans un camping existant	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		
Création d'un parking souterrain	Le projet ne doit pas être autorisé car il contribuerait à créer un lieu « piège » en cas de submersion (remplissage du parking), ce qui générerait un risque trop important de noyade pour les usagers piégés dans le parking ou dans leur véhicule.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes exposées et leur véhicule, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire l'implantation des accès à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et l'étanchéité des points d'infiltration pour éviter un remplissage du parking. Le pétitionnaire sera également informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Création d'un parking aérien	Le projet peut être autorisé car il ne contribuerait pas à créer un lieu « piège » en cas de submersion.		
Implantation d'un transformateur électrique	Le projet peut être autorisé lorsque son implantation n'est pas possible ailleurs, afin de limiter l'implantation de nouveaux biens en zone submersible, notamment lorsqu'ils interviennent dans la continuité de services publics. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		

ANNEXE n°5

COMPLEMENT A L'ARTICLE 10

LES CONTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne pourront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1- L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2- Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible volume principal et volumes secondaires.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45°, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement limité. Sauf justifications particulières, les toitures en croupe seront évitées.

3- Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Elles seront de préférence axées par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée.

4- Les matériaux - aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs-pignons.

Les débords de toiture par rapport aux murs de long pan seront peu importants ; ils ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Les débords de toiture ne dépasseront pas 5 cm en rives et ne passeront pas devant les souches de cheminée.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

Toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instruteur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté parfaitement justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
 - Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect.
 - Les murs seront soit en pierre, soit enduits ou encore construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.
- La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération est interdite.

LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION CONTEMPORAINE

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments traditionnels ou, dans certains cas, leur restauration peuvent se référer à l'architecture contemporaine. Celle-ci participe à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages communaux. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle.