



Commune de Cléder
Département du Finistère

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Révision du PLU prescrite le 17 février 2003, débat préalable du 20 septembre 2004, PLU arrêté par délibération le 26 septembre 2005, approuvé le 10 juillet 2006, rendu exécutoire le 19 août 2006

Révision « allégée » arrêtée le 10 décembre 2015, approuvée le 18 décembre 2018, rendue exécutoire le 8 janvier 2019

Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet, arrêté préfectoral du 31 mai 2022

SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone UA

CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone UB

CHAPITRE III : Règlement applicable à la zone UC

CHAPITRE IV : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE V : Règlement applicable à la zone UI

CHAPITRE VII : Règlement applicable à la zone UT

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement général applicable aux zones AU

CHAPITRE II : Règlement général applicable à la zone 1AUa

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en 14 articles.

Organisation du règlement de chaque zone

- 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 : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations de réaliser des aires de stationnement
- Article 13 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs
Plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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 auxquels il fait explicitement référence. 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 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle ;
- 7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 8 - le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
- 9 - les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
- 10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules, ... ;
- 11 - les carrières.

COMMUNE DE CLEDER
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLAN LOCAL D'URBANISME s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CLEDER, ainsi qu'au Domaine Public Maritime.

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

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R 111-2 à R 111-25] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R. 443-6.1, R. 443-3 et R. 443-9 du Code de l'Urbanisme
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
 - * l'édification des clôtures et les travaux exemptés du permis de construire sont soumis à déclaration (Code de l'Urbanisme – Articles R. 441-1 et suivants, R. 442-1 et suivants).
 - * les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - * les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L. 130-1, L. 142-11, R. 130-1, R. 421-3-1 du Code de l'urbanisme).
 - * les défrichements sont soumis à autorisation (Article L. 315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).
 - * les constructions soumises au permis de construire (Article L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
 - * les lotissements (Articles L. 315-1 et suivants, R. 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, Articles L. 311-1 et L. 312-1 du Code Forestier).
 - * les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation
 - * le stationnement isolée d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois (Article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme)
 - * les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article R. 443-3 du Code de l'Urbanisme).
 - * les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).

3. Sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques :

- les périmètres des zones d'aménagement différé,
- les périmètres de droit de préemption du conservatoire du littoral.

4. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, 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).
- L'article 1 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 20 02 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - . décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".
 - . article R.111 3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, 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 incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-14 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1 et L.123-11 du Code de l'Urbanisme.

1. Les zones urbaines

Elles se composent de zones à vocation dominante habitat, dites **U**

Ces zones comportent des secteurs :

- des centres urbains traditionnels dits **UA**
- d'habitat ancien groupé **UB**
- d'habitat de type individuel, isolé ou groupé **UC**
- comprenant un sous-secteur UCe où sont autorisés les ouvrages et installations nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR ». **UCe**
- d'équipements sportifs, socio culturelles et socio éducatives **UE**
- les zones destinées aux équipements industriels, artisanaux et commerciaux **UI**
- les zones destinées aux équipements touristiques et de loisirs **UT**

Aux zones urbaines UA, UB, UC, UE, UI et UT 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 :

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, la zone AU est hiérarchisée comme suit :

-les zones 1AU : les constructions à implanter sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à proximité immédiate ont une capacité suffisante. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

-les zones 2AU : 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 P.L.U.

Ce sont les zones destinées à l'urbanisation future, dites

AU

Ces zones comportent des secteurs :

- à vocation de zone UB future
- à vocation de zone UC future
- à vocation de zone UI future

AUb

AUc

AUi

La zone **1AUa** est destinée à permettre l'implantation d'ouvrages et d'équipements techniques liés à l'activité agricole et dont la présence ne pourrait être admise en continuité de l'urbanisation, en raison des nuisances engendrées

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 :

Ce sont :

- les zones de richesses naturelles (agricoles), dites
- les zones agricoles où sont interdites les implantations de nouvelles installations classées

A

Ap

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

- les zones naturelles et forestières (sites, milieux naturels, paysagers) dites

N

qui comportent des secteurs :

- réservés aux aménagements légers de loisirs (le plan d'eau)
- réservés aux bâtiments "exclus" des "espaces remarquables"
- qui couvre les équipements nécessaires à la station d'épuration
- qui rassemble le bâti non agricole au sein de l'espace rural
- 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
- qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables) où sont autorisés l'atterrage des canalisations et leurs jonctions nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR » dans le respect des conditions fixées par l'article L121-25 du code de l'urbanisme.
- qui englobe la zone naturelle maritime, autorisant notamment les mouillages sur le Domaine Public Maritime à Kerfissien et at Poulennou
- qui recense les zones de protection des sites archéologiques de type 2
- qui couvre les zones naturelles à vocation de loisirs, de tourisme et de sport

NA

NB

NE

NH

NL

NLe

NM

NN

NT

Aux zones naturelles et forestières 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.

COMMUNE DE CLEDER

REGLEMENT

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

(Zones de type U)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES D'HABITAT

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones **UA**, **UB** et **UC** sont destinées à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements essentiels, et recouvre l'agglomération, les villages ou hameaux à dominante non agricole définis comme étant susceptibles de se développer.

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

- les secteurs **UA** caractérisés par une urbanisation relativement dense,
- les secteurs **UB** caractérisés par une urbanisation moyennement dense ou aérée,
- les secteurs **UC** caractérisés par une urbanisation en ordre discontinu,
 - le sous-secteur **UCe** où sont autorisés les ouvrages et installations nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR ».

Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. L'ouverture ou l'extension de carrière.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.
4. Les terrains de campement et de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable.
5. Les démolitions et surélévations des bâtiments existants repérés sur les documents graphiques comme devant être conservés dans leur aspect et volumes actuels, sauf opérations publiques, impossibilité de mise aux normes par intervention dans le bâti ou la parcelle, dans les cas cités aux articles L.430-3 et 430-6 du Code de l'Urbanisme.

Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de stationnement de véhicules.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales, industrielles, agricoles et d'entrepôt.
3. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumis à autorisation préalable.
4. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas (a) et (b) de l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme.
5. En zone UCe, sont autorisés les ouvrages et installations nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR ».

Article U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Compte tenu de ce qui précède, les accès directs, nécessaires à des constructions nouvelles situées hors agglomération, sur les voies départementales CD 10 et CD 35 seront strictement limités et réglementés, voire interdits, sauf s'ils sont justifiés par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (stations services...).

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

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

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

2. Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées

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

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où l'ensemble réseau de collecte et de transport - station d'épuration - rejet en milieu naturel a reçu les autorisations requises par la réglementation sanitaire et celle relative à la police des eaux et où la quantité et la nature des eaux usées produites par les immeubles et activités sont compatibles avec le dimensionnement et le bon fonctionnement des ouvrages ainsi qu'avec les normes de rejet au milieu récepteur.

Les constructions non raccordables au réseau d'assainissement 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 aux règlements en vigueur.

3. En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

4. En tout état de cause, une étude de sol, encadrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A..N.C) sera exigée avant délivrance de tout permis de construire sur les terrains n'ayant pas fait l'objet de sondages complémentaires.

Article U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A - règles générales

1. Secteur UA

Les constructions doivent être édifiées en limite de l'emprise des voies.

A titre exceptionnel, des constructions en retrait peuvent être autorisées sous réserve que la continuité du bâti en limite d'alignement soit matérialisée entre les limites séparatives latérales par une clôture (du type mur ou palissade) de hauteur égale ou supérieure à 2 mètres et d'aspect harmonisé avec les façades des constructions voisines.

Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

2. Secteur UB

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 15 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et places publiques ou privées. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangé de construction, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Toutefois, l'implantation des constructions à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement de bâtiments existants peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

3. Secteur UC

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'urbanisme est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

B - Nonobstant les règles générales, des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes en n'aggravant pas la non-conformité des constructions existantes au regard de l'article 6 du règlement du document d'urbanisme en vigueur,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

Article U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A - Sont applicables par rapport aux limites séparatives, les règles suivantes :

1. Secteur UA : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

La construction en retrait par rapport aux limites latérales peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'une clôture, de type mur ou palissage, de hauteur supérieure ou égale à 2 mètres et d'aspect harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates. Dans ce cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Secteurs UB et UC

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

Toutefois, pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, une distance plus réduite peut être autorisée.

Dans les trois secteurs visés ci-dessus à l'exception des abris pour animaux qui devront respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparative, les annexes telles que les abris de jardin, pourront être implantées jusqu'en limite séparative si elles ont une surface inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B (Surface Hors Œuvre Brute) et sont construites en discontinuité avec le bâtiment existant.

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

Article U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètres au dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues est fixée comme suit :

| Secteur | Hauteur à l'égout des toitures | au faitage (toiture deux pentes) | A l'acrotère (toiture terrasse) |
|---------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| UA -UB | 6,00 mètres | 11,00 mètres | 7,00 mètres |
| UC | 5,50 mètres | 8,50 mètres | 7,00 mètres |

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

2. Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, pour des considérations topographiques, techniques, architecturales ou pour des constructions d'utilisation spécifique (exemple : salle polyvalente et équipements sportifs), des hauteurs différentes pourront être autorisées.

3. Les parties du territoire communal concernées par le projet de Plan de Prévention des Risques Naturels lié aux phénomènes de submersion marine nécessitent des prescriptions particulières selon les différents secteurs exposés aux risques lors de l'édification de nouvelles constructions : fixation d'un seuil minimum pour les niveaux de plancher de pièces de vie et de sommeil (hors annexes) au dessus de la cote de référence (fixée à 5,30 m) majorée de 30 centimètres.

Article U 11 - 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. Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

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

3. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En limite séparative avec un fond voisin ou en limite de voie ou place, publiques ou privées, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

En dehors des bâtiments à usage professionnel, les grillages seront interdits en l'absence de plantations attenantes.

Article U 12 - OBLIGATIONS DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

b) Pour les constructions nouvelles (ou extension de constructions) à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction avec minimum d'une place par logement.

c) Pour les commerces nouveaux (ou extensions) de moins de 1 000 m² le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher hors œuvre à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont les suivantes :

- moins de 150 m² : aucune place n'est exigée, cette franchise n'est pas applicable au secteur UC où l'on retient la norme d'une place pour 30 m²,
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1 000 m² : 1 place par 15 m².

Pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m² de surface à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

d) Pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux y compris bâtiments publics : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

e) Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

f) Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par 2 chambres pour les secteurs UA et UB et par chambre pour le secteur UC ;
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant avec une franchise de 100 m².

Pour les hôtels – restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

g) Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation de constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessaires à l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Article U 13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

Article U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

A - Secteur UA Il n'est pas fixé de C.O.S.

B - Secteur UB Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 0,50.

C - Secteur UC Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 0,30.

D - Dispositions communes aux paragraphes A, B et C précédents :

1. Dans le cas de lotissement, le C.O.S est appliqué à l'ensemble de l'opération.

2. Il est de 1 uniquement pour les surfaces affectées à des usages d'hôtel, de commerce ou d'activité. Dans le cas d'utilisation mixte d'un terrain (habitation et hôtel ou commerce ou activité), la formule à appliquer est la suivante :

En secteur UB

$$\frac{S. \text{ de plancher à usage d'habitation}}{0,50} + \frac{S. \text{ de plancher à usage d'hôtel (commerce ou activité)}}{1} = \text{surface totale du terrain}$$

En secteur UC

$$\frac{\text{S. de plancher à usage d'habitation}}{0,30} + \frac{\text{S. de plancher à usage d'hôtel (commerce ou activité)}}{1} = \text{surface totale du terrain}$$

3. Dans les opérations d'ensemble (lotissement et permis groupés), le C.O.S fixé est de 0,70 à la condition que la surface du terrain faisant l'objet de l'opération soit supérieure à 10 000 m² et qu'un cinquième du terrain au moins soit traité en espace libre commun aménagé dans les conditions définies à l'article 13.

4. Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics liés aux équipements d'infrastructure ni aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone **UE** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère :

- sportif,
- de loisirs,
- d'accueil collectif des personnes,
- culturel,
- scolaire,
- administratif,

d'importance, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UE 2 et notamment:

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UE 2
2. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
3. L'ouverture de mines et de carrières.

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

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

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, modifications de l'aspect extérieur...)
2. Les démolitions de construction à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme et indiqués au plan des servitudes

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

1. Les constructions à usage de sports,
de loisirs,
culturel,
scolaire,

ainsi que les constructions annexes nécessaires au bon fonctionnement de ces activités.

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 parcs de jeux et les aires de stationnement

4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol

5. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Article UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Compte tenu de ce qui précède, les accès directs, nécessaires à des constructions nouvelles situées hors agglomération, sur les voies départementales CD 10 et CD 35 seront strictement limités et réglementés, voire interdits, sauf s'ils sont justifiés par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (stations services...).

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

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

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

2. Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées

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

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où l'ensemble réseau de collecte et de transport - station d'épuration - rejet en milieu naturel a reçu les autorisations requises par la réglementation sanitaire et celle relative à la police des eaux et où la quantité et la nature des eaux usées produites par les immeubles et activités sont compatibles avec le dimensionnement et le bon fonctionnement des ouvrages ainsi qu'avec les normes de rejet au milieu récepteur.

Les constructions non raccordables au réseau d'assainissement 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 aux règlements en vigueur.

3. En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

4. En tout état de cause, une étude de sol, encadrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A..N.C) sera exigée avant délivrance de tout permis de construire sur les terrains n'ayant pas fait l'objet de sondages complémentaires.

Article UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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).

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 absolue de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3.50 mètres.

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface de la propriété.

Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

| <i>zone</i> | <i>sablère*</i> | <i>acrotère et autres toitures</i> | <i>faîtage**</i> |
|-------------|-----------------|--|------------------|
| UE | 9.00 m | 10.00 m | 12.00 m |

2. Des dispositions différentes pourront être autorisées, conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone. Dans ce cas, l'affouillement volontaire du projet pourra être imposé de manière à réduire l'impact paysager des constructions.

3. 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 ne pourra être dépassée.

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

5. 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.

Article UE 11 - 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.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

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

2. 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.

3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En limite séparative avec un fond voisin ou en limite de voie ou place, publiques ou privées, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

5. 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...).

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

7. 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...).

Article UE 12 - OBLIGATIONS DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. Pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux y compris bâtiments publics, il est convenu : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

Article UE 13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UI** 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.

Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UI2.
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. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa (a) de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme (voir en annexe 2).

Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Il est rappelé que l'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées ...), sont soumises à déclaration (décret n°86-514 du 14 mars 1986).

B - Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone ou que le tissu urbain le permet :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas (b) et (c) de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme (voir en annexe 2).
4. Les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre, des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone.
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux admis dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.

Article UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Compte tenu de ce qui précède, les accès directs, nécessaires à des constructions nouvelles situées hors agglomération, sur les voies départementales CD 10 et CD 35 seront strictement limités et réglementés, voire interdits, sauf s'ils sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (stations services...).

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

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

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

2. Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées

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

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où l'ensemble réseau de collecte et de transport - station d'épuration - rejet en milieu naturel a reçu les autorisations requises par la réglementation sanitaire et celle relative à la police des eaux et où la quantité et la nature des eaux usées produites par les immeubles et activités sont compatibles avec le dimensionnement et le bon fonctionnement des ouvrages ainsi qu'avec les normes de rejet au milieu récepteur.

Les constructions non raccordables au réseau d'assainissement 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 aux règlements en vigueur.

3. En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

4. En tout état de cause, une étude de sol, encadrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A..N.C) sera exigée avant délivrance de tout permis de construire sur les terrains n'ayant pas fait l'objet de sondages complémentaires.

Article UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Sauf indications contraires portées sur le plan, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise des voies.

2. Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UI.

3. Nonobstant les règles générales des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes en n'aggravant pas la non-conformité des constructions existantes au regard de l'article 6 du règlement du document d'urbanisme en vigueur,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que la construction ne jouxte la limite latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment et au point de la limite latérale qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.
2. Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UI.
3. D'autres implantations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UI 11 - 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. Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.
2. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
3. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En limite séparative avec un fond voisin ou en limite de voie ou place, publiques ou privées, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

En dehors des bâtiments à usage professionnel, les grillages seront interdits en l'absence de plantations attenantes.

Article UI 12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- a) Pour les commerces nouveaux (ou extensions) de moins de 1 000 m² le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher hors œuvre à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont les suivantes :
 - moins de 150 m² : aucune place n'est exigée, cette franchise n'est pas applicable au secteur UC où l'on retient la norme d'une place pour 30 m²,
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1 000 m² : 1 place par 15 m².

Pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m² de surface à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

b) Pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux y compris bâtiments publics : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

c) Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

d) Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par 2 chambres pour les secteurs UA et UB et par chambre pour le secteur UC ;
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant avec une franchise de 100 m².

Pour les hôtels – restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

e) Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation de constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessaires à l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Article UI 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme

Afin de masquer les installations, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement ou de recul prévues au présent règlement, à l'occasion de la délivrance d'autorisation et d'utilisation du sol.

Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UT

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur **UT** est destiné à recevoir toutes les installations publiques ou privées d'accueil et d'hébergement, liées aux activités de tourisme, de loisirs et d'accueil du public.

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

Il correspond à une partie du site du Roguennic.

Article UT1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UT2 correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale du secteur, notamment :

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.
2. Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.
3. Les constructions affectées à des activités artisanales, industrielles, agricoles et d'entrepôts.
4. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UT 2.
5. L'ouverture et l'extension de carrières.
6. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'occupation du sol.

Article UT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis, sous réserve qu'ils respectent, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations de l'environnement, notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages, et qu'ils 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 équipements techniques d'accueil, les logements de fonction et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
3. Les équipements à usage d'accueil collectif du public, d'hôtellerie, d'équipements collectifs, de restauration (villages vacances et autres)
4. Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur.
5. Les installations soumises à déclaration et dont la présence est justifiée par l'activité en secteur de loisirs et qui n'induisent ni gêne ni risque sensible pour leur voisinage.
6. Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les aménagements et installations qui leur sont directement liés, notamment les équipements nécessaires à l'exploitation du réseau routier, les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
7. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements affectés aux activités admises dans le secteur.

Article UT3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée 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.

Article UT4 - DESSERTE 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

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

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

Dans le cas d'un assainissement autonome, 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 aux règlements en vigueur.

4. En tout état de cause, une étude de sol, encadrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A..N.C) sera exigée avant délivrance de tout permis de construire sur les terrains n'ayant pas fait l'objet de sondages complémentaires.

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 en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article UT5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A - Règle générale

Les constructions devront être édifiées à une distance minimum de 5 mètres de la limite de l'emprise des voies et places, publiques ou privées, ou à leur alignement futur.

B - Règle particulière

Lorsqu'un ouvrage est de faible importance (cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur...) ou s'il s'agit d'antennes ou de pylônes, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages 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.

Article UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être édifiées à une distance minimum de 5 mètres des limites parcellaires.

2. Lorsqu'un ouvrage est de faible importance (cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur...) ou s'il s'agit d'antennes ou de pylônes, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages 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.

Article UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet.

Article UT9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 10% de la propriété foncière

Article UT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Règle générale

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

| | Aplomb des façades | | Faîtage |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|----------------|
| | avec toit | avec acrotère | |
| UT | 3.00 m | 4.00 m | 5.50 m |
| équipements communs | 3.50 m | 4.50 m | 7.00 m |

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.

2. Prescriptions particulières :

Les parties du territoire communal concernées par le projet de Plan de Prévention des Risques Naturels lié aux phénomènes de submersion marine nécessitent des prescriptions particulières selon les différents secteurs exposés aux risques lors de l'édification de nouvelles constructions : fixation

d'un seuil minimum pour les niveaux de plancher de pièces de vie et de sommeil (hors annexes) au dessus de la cote de référence (fixée à 5,30 m) majorée de 30 centimètres.

Article UT 11 - 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.

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 le composent : harmonie des rythmes.
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

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

3. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement ; le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441-1 à L 441-3, R 441-1 et R 441-11 du Code de l'Urbanisme.

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

Les grillages seront interdits en l'absence de végétations attenantes.

4. L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Article UT12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celles-ci. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article UT13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 pourront être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

Article UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

COMMUNE DE CLEDER

REGLEMENT

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

(Zones de type AU)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

A - Généralités

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 zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- **les zones 1AU : 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.**
- **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 des secteurs définis ci-après :

- le secteur 1AUb correspond au développement de la zone UB à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- le secteur 1AUc correspond au développement de la zone UC à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- le secteur 1AUi correspond au développement de la zone Ui à vocation industrielle, artisanale ou commerciale.

C - Composition de la zone 2AU :

Le secteur 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur 2AUc correspond au développement de la zone UC à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

D - Il est rappelé que :

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, modifications d'aspect extérieur...) sont soumises à déclaration préalable avant travaux (décret n° 86-514 du 14 mars 1986).
2. Sont soumis à autorisation les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur 1AUb :

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UB.

En secteur 1AUc :

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UC.

En secteur 1AUi :

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UI.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ces zones, l'organisation urbaine devra être justifiée. Le projet de construction devra se réaliser dans le respect de l'organisation du développement de la zone et ne devra pas contrarier toute autre réalisation. Il sera mis en oeuvre dans le respect de l'économie générale de l'utilisation du sol. Lorsque la zone concernée se trouve traversée par des voies publiques existantes ou projetées, destinées à la circulation générale, le schéma d'aménagement pourra être limité aux « îlots homogène délimités par ces voies à l'intérieur de la zone ».

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

Seront admises en zone 1AU, 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 :

Dans les secteurs 1AUb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UB.

Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC.

Dans les secteurs 1AUi, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC.

ARTICLES AU3 à AU14

1. Dans le secteur 1AUb sont applicables les dispositions de la zone..... UB

2. Dans le secteur 1AUc sont applicables les dispositions de la zone..... UC

2. Dans le secteur 1AUi sont applicables les dispositions de la zone..... UI

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa

La zone **1AUa** est destinée à permettre l'implantation d'ouvrages et d'équipements techniques liés à l'activité agricole et dont la présence ne pourrait être admise en continuité de l'urbanisation, en raison des nuisances engendrées.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 10 (débutant en limite de la commune de Cléder et finissant à la fin de section 90 Km/h, PR 12+825),
- 30 m de part et d'autre de part et d'autre du bord de la portion de RD 10 (débutant à partir de la section 90 Km/h, PR 12+825 et finissant au carrefour RD 30 / RD 10, PR 14 + 680)

matérialisées au plan en tireté.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUa.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les opérations d'aménagement non directement liées à l'activité agricole.
- Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services non directement liées à l'activité agricole.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

ARTICLE 1AUa.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations liées à l'activité agricole et incompatibles avec le voisinage des zones habitées (ex : constructions de type Installation Classée Pour l'Environnement).
- Les affouillements et exhaussements des sols liés aux activités citées ci-dessus.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement...).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUa.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

L'accès principal de la zone s'effectuera à partir d'un dispositif de sécurité positionné sur la RD n°10.

Il sera réalisé de manière à garantir une bonne visibilité sur la RD n°10. En dehors de ce nouvel accès, aucun accès direct ne pourra être autorisé sur la RD n°10.

ARTICLE 1AUa.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Le permis de construire sera subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété. Le débit du rejet au milieu récepteur est limité à 3 l / s / ha.

Les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées seront dépolluées avant rejet au milieu récepteur par un système de déboureur/déshuileur.

3. Eaux usées

Les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement individuel respectant le règlement sanitaire départemental.

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE 1AUa.5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

- en recul de 35 mètres de l'axe de la RD10
- en retrait de 5 mètres des voies et emprises publiques.

2- Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 1AUa.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUa.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet.

ARTICLE 1AUa.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'assiette foncière de l'opération.

ARTICLE 1AUa.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera calculée à partir du terrain naturel.

Cette hauteur ne pourra excéder 15 mètres au point le plus haut de la construction. Il sera admis la réalisation d'éléments associés d'une hauteur maximale de 20 mètres sur une emprise bâtie maximale de 5% de la surface de plancher.

ARTICLE 1AUa.10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L151-18 et L151-23 du CU. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

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.

3. Les bâtiments

- Une attention particulière sera apportée à la création architecturale : la volumétrie, les proportions, le choix des matériaux et leur couleur. Un même bâtiment évitera la profusion de matériaux et de couleurs différents et devra présenter des volumes simples.
- Les façades arrière et latérales des bâtiments seront traitées avec autant de soin que les façades principales.
- Les couleurs vives (rouge, jaune, bleu, ...) sont proscrites. Il sera préféré des couleurs comprises dans une palette de gris moyen à gris anthracite. Le bâtiment ne pourra pas être entièrement teinté de la couleur rappelant la marque ou l'enseigne du bâtiment à édifier.
- Les éléments techniques en toiture, devront faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment.
- Les couleurs des portes sectionnelles seront choisies dans la palette de gris moyen à gris anthracite. Des teintes différentes (indiquées dans la palette ci-dessus) sont souhaitables pour différencier les volumes et éviter un effet de masse trop important.

4. Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un talus planté d'essences en mélange (sureau, noisetiers, saules, chênes...)
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage à mailles rigides de 2 m de hauteur maximum. Le grillage devra se situer à l'intérieur du site.

Les clôtures présentant des coloris vifs sont interdites, les gris et verts foncés étant préconisés.

5. Dépôts et stockage de matériaux

- Aucun stockage de matériaux ou dépôt n'est autorisé le long de la RD n°10 dans la marge de recul de 35 mètres, par rapport à l'axe de la voie.
- Ces espaces doivent être aménagés de façon à minimiser leur impact visuel.

ARTICLE 1AUa.11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement des véhicules sont interdites le long de la RD n°10 dans la marge de recul paysagère de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

L'imperméabilisation des sols des aires de stationnement destinées à l'accueil des usagers et du public, devra être limitée. Le stationnement devra présenter un minimum de 40% de surfaces drainantes comportant des matériaux tels que le stabilisé ou les pelouses alvéolées.

Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques. Ces emplacements doivent être d'accès aisé et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri.

ARTICLE 1AUa.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La surface de pleine terre ne pourra être inférieure à 20% de l'assiette foncière de l'opération.

ARTICLE 1AUa.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1AUa.14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

COMMUNE DE CLEDER

REGLEMENT

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

(Zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE A

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Les zones agricoles sont dites «zones **A**». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il comprend le secteur **Ap** dans lesquels les installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées sont interdites.

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

B - Sont interdites : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :

1. Les opérations d'aménagement non directement liées à l'activité agricole.
2. Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
3. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.
4. Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois par an consécutif ou non, visé à l'article R.443.4 du code de l'urbanisme, excepté :
 - sur les terrains régulièrement aménagés à cet effet et soumis à autorisation préalable ;
 - sur les terrains régulièrement affectés au garage collectif des caravanes, et soumis à autorisation préalable ;
 - dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

C - Sont interdites en secteur Ap :

Les installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées.

Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. Rappels

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
4. Tout changement de destination d'un bâtiment est soumis au permis de construire.

B. Ne sont admises dans cette zone, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations nouvelles ou 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, aménagement et changement de destination des bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial (gîtes ruraux, chambre d'hôtes...) à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitant.
3. La construction à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées 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'elles sont implantées en continuité du siège d'exploitation concerné.

Par dérogation à cette règle, en cas d'impossibilité technique d'implanter le logement en continuité du siège, il pourra être autorisé en continuité d'une partie actuellement urbanisée située à proximité.

4. L'extension limitée d'une habitation existante sans création de logement supplémentaire.

5. La construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction liés à l'activité agricole à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement de fonction.

6. La restauration d'un bâtiment, sans changement d'affectation, dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

7. La reconstruction à l'identique sur une même propriété, d'un bâtiment détruit après sinistre ou frappés d'alignement ou en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.

8. L'exploitation des carrières, la recherche et l'exploitation minière, ainsi que les installations et annexes qui leur sont directement liées et nécessaires, à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.

9. Les affouillements et exhaussements des sols.

10. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseau d'énergie, transformateur électrique, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement...).

11. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.

12. Les aires de stationnement liées à une activité existante.

Article A3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

3. Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits.

Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée (puits...).

2. Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées

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

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où l'ensemble réseau de collecte et de transport - station d'épuration - rejet en milieu naturel a reçu les autorisations requises par la réglementation sanitaire et celle relative à la police des eaux et où la quantité et la nature des eaux usées produites par les immeubles et activités sont compatibles avec le dimensionnement et le bon fonctionnement des ouvrages ainsi qu'avec les normes de rejet au milieu récepteur.

Les constructions non raccordables au réseau d'assainissement 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 aux règlements en vigueur.

3. En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES 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. Le recul minimal des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

3. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie
- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (CD n°35)

4. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 10.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
- aux réseaux publics.

5. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques 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, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- 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 A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites, égale au moins à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour permettre l'évolution des habitations existantes.

3. les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites d'habitations futures ou existantes dans les lieux qualifiés d'agglomération par les règlements relatifs à la circulation routière.

Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les parties du territoire communal concernées par le projet de Plan de Prévention des Risques Naturels lié aux phénomènes de submersion marine nécessitent des prescriptions particulières selon les différents secteurs exposés aux risques lors de l'édification de nouvelles constructions : fixation d'un seuil minimum pour les niveaux de plancher de pièces de vie et de sommeil (hors annexes) au dessus de la cote de référence (fixée à 5,30 m) majorée de 30 centimètres.

Article A11 - 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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.

2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

3. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

En dehors des bâtiments à usage professionnel, les grillages seront interdits en l'absence de plantations attenantes.

Article A12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. 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.
2. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE DE CLEDER

REGLEMENT

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

(Zones de type N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 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 zone **N** comporte six secteurs spécifiques :

- Le secteur **NA**, qui couvre la zone naturelle pouvant recevoir des aménagements légers.
- Le secteur **NB**, correspondant aux bâtiments situés dans les "espaces remarquables" et dénommés "exclus".
- Le secteur **NE**, réservé aux équipements de la station d'épuration.
- Le secteur **NH**, qui rassemble les bâtiments et constructions dispersés en zone rurale, mais non liés à l'activité agricole.
- Le secteur **NL** qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme et dénommés "espaces remarquables".
- Le sous-secteur **NLe** où sont autorisés l'atterrage des canalisations et leurs jonctions nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR » dans le respect des conditions fixées par l'article L121-25 du code de l'urbanisme.
- Le secteur **NM**, zone naturelle maritime, autorisant notamment les mouillages sur le Domaine Public Maritime localisé à Kerfissien et au Poulennou.
- Le secteur **NN**, qui préserve les sites archéologiques de type 2 recensés sur le territoire communal.
- Le secteur **NT** qui correspond aux parties du territoire à dominante naturelle où sont autorisés des aménagements légers de sports, tourisme et loisirs dans le respect du caractère naturel du site.

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Rappel

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

B - Sont interdits en zone N, NA, NB, NE, NH, NL,NM, NN et NT les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et notamment :

1. Les nouvelles constructions à usage 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, à l'exception de ceux liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2.
3. Les aires de jeux et parcs d'attraction à l'exception de ceux liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
6. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

C - Sont interdits en zone NA les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-C.

D - Sont interdits en zone NB les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-D.

E - Sont interdits en zone NE les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-E.

F - Sont interdits en zone NH les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-F.

G - Sont interdits en zone NL les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-G

H - Sont interdits en zone NM les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-H

I - Sont interdits en zone NN les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-I

J - Sont interdits en zone NT les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-J

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.411-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier.

B - Sont admis, hormis en secteur NL, 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, et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services sous réserve d'une intégration satisfaisante.
2. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale, aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes.
3. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
4. 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...).
5. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
6. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité sous réserve que l'activité de recherche ne compromette pas la vocation de la zone.

C - Sont autorisés dans la zone NA sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

Les aménagements et équipements légers de loisirs, notamment les terrains de jeux et de sport, les sanitaires, les bâtiments d'accueil du public.

D - Sont autorisés dans les zones NB, excepté dans la bande des 100 mètres

Certains aménagements aux constructions existantes et compatibles avec la vocation principale de la zone et à la condition :

- qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général ;
- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires ;
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés ;
- qu'ils n'imposent pas à la commune, soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec les ressources financières de la collectivité à la date de la demande, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ;

Sont admis sous les réserves précitées, les aménagements suivants :

1. L'extension limitée des habitations existantes, en continuité avec le bâti (murs, crèches, bâtiment principal,...), sauf raison technique contraire justifiée.

2. La restauration et l'éventuel changement de destination de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ;

E - Les occupations et utilisations autorisées sous conditions en zone NE :

L'ensemble des équipements et installations nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration.

F - Sont admis en zone NH sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

1. L'extension limitée d'une habitation existante sans création de logement supplémentaire.

2. Les aménagements des constructions existantes.

3. Les annexes et garages des habitations existantes, les piscines couvertes ou non à proximité de l'habitation.

4. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que l'activité agricole n'est plus présente sur le site.

5. La reconstruction à l'identique après sinistre telle que prévue par l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.

6. L'aménagement et l'extension limitée des établissements industriels, commerciaux et artisanaux existant dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.

G - Sont admis en secteur NL sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

1. En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, 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 :

a) 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.

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des 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.

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher,
- 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,
- 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 1981 ou localisés dans un site inscrit ou classés au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'Urbanisme.

Les aménagements mentionnés aux points a, b et c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2. 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.

H - Sont admis en secteur NM, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation appropriée :

1. Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...)

2. Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et d'habitation dans le respect des dispositions du décret 83.228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines

3. 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

I - Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone 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 le compromettant pas.

2. Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'activité de la recherche archéologique

J - Sont autorisés dans les zones NT :

1. Les aires naturelles de camping caravanning, les formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable, et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

2. L'amélioration et l'extension limitée des constructions existantes, lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone ;

3. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, postes de transformation d'électricité, ...) ;

K - Sont autorisés dans les zones NLe :

1. L'atterrissage des canalisations et leurs jonctions nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR » dans le respect des conditions fixées par l'article L121-25 du code de l'urbanisme.

Article N3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

3. Les accès nouveaux sur la RD 10 sont interdits.

Article N4 - 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.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

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

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

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

Dans le cas d'un assainissement autonome, 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 aux règlements en vigueur.

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.

Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article N6 - 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. Le recul minimal des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

3. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :
- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie,
 - 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie,
 - 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie.
4. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des RD10.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux bâtiments d'exploitations agricoles,
 - aux réseaux publics.
5. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
- pour les installations et les équipements techniques 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, électricité, gaz...),
 - pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
 - pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
 - 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 N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les parties du territoire communal concernées par le projet de Plan de Prévention des Risques Naturels lié aux phénomènes de submersion marine nécessitent des prescriptions particulières selon les différents secteurs exposés aux risques lors de l'édification de nouvelles constructions : fixation d'un seuil minimum pour les niveaux de plancher de pièces de vie et de sommeil (hors annexes) au dessus de la cote de référence (fixée à 5,30 m) majorée de 30 centimètres.

Article N11 - 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.

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

2. 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...).

3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

4. En dehors des bâtiments à usage professionnel, les grillages seront interdits en l'absence de plantations attenantes.

Article N12 - OBLIGATION 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 N13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS

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.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.