PLAN LOCAL D'URBANISME

Finistère

Règlement écrit

Arrêté le : 09 décembre 2016

Approuvé le : 29 septembre 2017

Rendu exécutoire le : 16 octobre 2017

Modification n°1 approuvée le : 7 septembre 2020

Révision allégée n°1 approuvée le : 28 mars 2024

Modification n°2 approuvée le : 5 novembre 2025

GEOLITT
Études et conseils
en développement durable des territoires

7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12
Email : geolitt@geolitt.fr
www.geolitt.fr

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 2

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN....3

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 3

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 4

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

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

ARTICLE 6 - PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES 5

ARTICLE 7 – LES NEUF DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES A L'ARTICLE R 123-9 DU CODE DE L'URBANISME 5

ARTICLE 8 – ESPACES BOISES....5

ARTICLE 9 – ELEMENTS NATURELS ET BATIS A PRESERVER 6

ARTICLE 10 – SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE 9

ARTICLE 11 – SITES POLLUES 9

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 10

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH....12

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA 28

CHAPITRE 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL....37

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 45

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU 48

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU 62

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES....65

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A....66

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 79

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N, NG, NL, NM, NP, NSTEP, NS ET NPORT....82

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR NH 94

CHAPITRE 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR NI 101

ANNEXES 108

ANNEXE 1 : LEXIQUE....109

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES (ART. 11) APPLICABLES EN SECTEURS NP, UHA, ET UHC....113

ANNEXE 3 : RISQUES SISMIQUES 114

ANNEXE 4 : RISQUE RELATIF AU RADON 115

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, y compris son territoire en mer jusqu'à la limite des eaux territoriales.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par :
"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants).

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre grandes familles de zones (art. R.151-17 du code de l'Urbanisme) :

- les zones urbaines (U)
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles(A)
- les zones naturelles et forestières (N)

Ces zones incluent notamment les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (article R.151-34 du Code de l'Urbanisme).

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

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

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

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

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

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

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

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

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :
- **à l'habitation**
- **à l'hébergement hôtelier**
- **aux bureaux**
- **aux commerces**
- **à l'artisanat**
- **à l'industrie**
- **à l'exploitation agricole ou forestière**
- **à la fonction d'entrepôt**
- **aux services publics ou d'intérêt collectif**

ARTICLE 8 – ESPACES BOISES

1/ Espaces boisés classés

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

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

ARTICLE 9 – ELEMENTS NATURELS ET BATIS A PRESERVER

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel ou un élément bâti identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 CU, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU).

A- Eléments paysagers naturels (talus nus ou boisés, haies, zone humide, cours d'eau …) :

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

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

B- Prescriptions ou principes de préservation à respecter pour les éléments paysagers naturels et bâtis identifiés au PLU au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

1/ Les haies et talus (L 151-23 CU)

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :
Une protection contre les vents
Un intérêt pour l'eau pluviale
Un lieu de vie
Un paysage

Principes de préservation à respecter :
Si le talus et/ou la haie ont été repérés, c'est qu'ils doivent être protégés pour les différents intérêts qu'ils présentent. Par conséquent :
- La haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.

Tous travaux de destruction (même partielle) ou d'abattage sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Par ailleurs, la replantation de haie bocagère est encouragée afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

2/ Les zones humides (article L151-23 CU)

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha).

A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE Sud Cornouaille.

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

« Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle.
Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants :

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

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

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

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

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

« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.
À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.
À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :
- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.
En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.
Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).
La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux prescriptions réglementaires suivantes.

- Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau et zones humides identifiés par le PLU au titre de l'article L151-23 CU (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations…), sauf :

    - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
    - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
    - Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert…).

3/ Le bâti remarquable (L 151-19 CU)

Un certain nombre d'éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial ont été repérés sur le territoire communal. Ils sont identifiés sur les planches graphiques du PLU.

La démolition de ces éléments est soumise à Permis de Démolir.

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

être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...),

ARTICLE 10 – SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
Cette servitude **s'applique sur les zones indiquées spécifiquement aux documents graphiques règlementaires** ; les catégories de logements à respecter sont **:**

- **20 % de logements locatifs sociaux pour les opérations créant plus de 15 logements**

Le nombre minimum de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. Si l'aménagement du secteur est réalisé en plusieurs tranches ou plusieurs opérations successives, la présente règle de Mixité Sociale s'appliquera dès que le seuil de 15 logements réalisés sera atteint.

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

On entend par « logements sociaux » ceux définis à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	TAUX DE LOGTS SOCIAUX*	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
1- Bourg : éco-quartier	1,89 Ha	1AUHb	28 logements	20%	5 logements
4- Raguénes 'centre'	1,35 Ha	1AUHd	16 logements	20%	3 logements
Total	***5,91 Ha***		***79 logements***		***8 logements***

ARTICLE 11 – SITES POLLUES

Les zones d'urbanisation qui sont envisagées sur des sites et sols pollués, il convient de préciser que
La recherche de la présence d'éventuels sols pollués (selon la connaissance des activités passées) doit être effectuée préalablement à l'aménagement des zones d'urbanisation. Cette recherche pourra conduire à la mise en place de plans de gestion adaptés selon les situations rencontrées.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Définition

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

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH

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

Elles se composent de différents secteurs :

⇨ *Le **secteur UHa** correspond au cœur de Bourg.*

⇨ *Le **secteur UHb** correspond aux tissus urbains des quartiers périphériques du cœur de Bourg.*

⇨ *Le **secteur UHc** correspond aux tissus urbains anciens des villages historiques.*

⇨ *Le **secteur UHd** correspond aux tissus urbains des agglomérations secondaires et villages.*

Rappel

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

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

Article UH.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...).
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des dépôts liés à des activités professionnelles : garages, chantier nautique, …
- Les parcs d'attraction.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique).

Article UH.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1/ Sont autorisés :

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

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

- Le stationnement de caravanes, des camping-cars et des mobil home, sous réserve qu'il se fasse dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur quelle qu'en soit la durée.

- La construction d'annexes, sous réserve que celle-ci soit limitée à deux par unité foncière et que l'emprise au sol soit inférieure à 40 m².

- Les activités commerciales nouvelles de moins de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, sous réserve qu'elles soient implantées dans le périmètre de centralité et de diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme).
Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale sera intégrée comme base de calcul (au sens de cellules avec accès différencié). Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom d'artisans de moins de 400 m² adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité**.**

2/ <u>En secteurs UHa et UHc</u>, en plus des dispositions mentionnées au point 1), la démolition des bâtiments n'est autorisée que sous réserve de l'obtention d'un **permis de démolir**.

<u>3/ Pour tous les secteurs</u>, en plus des dispositions mentionnées au point 1 la démolition des bâtiments n'est autorisée que sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

Article UH.3 : Conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

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

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

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

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la règlementation en vigueur.

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

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

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

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

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente. La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, …) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. Eaux usées

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

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique…)

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

Article UH.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

Les constructions principales doivent être implantées en limite de voie et emprises publiques, ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé ou autorisé sur demande motivée, pour des raisons d'ordre architectural et/ou d'unité paysagère, de respect des règles de voisinage, d'exposition à l'ensoleillement en fonction de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique.

Les annexes (garage, abri de jardin…) pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants ou à l'arrière du bâtiment principal, sans réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique.

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

Article UH.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A) Pour le secteur UHa et le secteur UHc

Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit maintenue ou créée, en harmonie avec la construction projetée, ainsi qu'avec les constructions voisines immédiates (par exemple : mur-bahut surmonté d'une grille, portail…).

B) Pour le secteur UHb et le secteur UHd

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance **d'au moins 3 mètres** des limites séparatives pour maintenir des possibilités de divisions parcellaires et œuvrer dans le sens de la densification et de la gestion économe de l'espace.

C) Pour tous les secteurs

Pour garantir la pérennité des arbres existants au niveau des limites séparatives, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

D) A titre exceptionnel, pour tous les secteurs, une implantation différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager** :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes, y compris les bâtiments annexes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

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

Non réglementé.

Article UH.9 : Emprise au sol des constructions

A/ Pour les constructions individuelles

1. Pour le sous-secteur UHa et UHc
Non réglementé.

2. Pour le sous-secteur UHb et UHd
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 250 m² y compris cheminement d'accès et cours pour lutter contre l'imperméabilisation des sols en respectant la densité de logements indiquées dans les OAP du présent PLU.

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

Article UH.10 : Hauteur maximale des constructions

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

	Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)		**Pour les autres formes de toitures**
	Egout du toit	Hauteur maximale au faîtage	
UHa	7 mètres	12 mètres	**-**
UHb et UHd	7 mètres	11 mètres	7 mètres
UHc	3,5 mètres	8 mètres	7 mètres

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs…),

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- Une hauteur différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager**, et/ou une hauteur inférieure pourra être imposée par exemple :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
- si les constructions se situent en limites séparatives ou à proximité de ces limites, pour une intégration harmonieuse dans le tissu bâti existant.

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

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

4- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que : église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

5- Pour les « éléments du patrimoine architectural » identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural identifié » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural identifié » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural identifié » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

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

1. Rappel du Code de l'Urbanisme

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

2. Dispositions communes à toutes les constructions

A/ Pour le sous-secteur UHa

Matériaux, ravalement et couleurs

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

De façon générale, tout bardage de pignon est interdit (plastiques etc.), à l'exception de ceux pouvant recevoir un revêtement ayant une finition identique à la finition en place.

Pour favoriser l'harmonie architecturale du cœur de bourg ainsi que développer une ambiance commerciale de qualité, les couleurs de façades autorisés devront s'inscrire dans une gamme de blancs exclusivement. Les couleurs vives peuvent être seulement autorisées pour les logos ou symboles et enseignes des activités économiques présentes dans le bourg, et le traitement des ouvertures.

Couvertures et toitures

Seules les constructions principales avec un toit à deux pentes proche de 45° sont autorisées.

Les couvertures du volume principal et secondaire doivent être constituées d'ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.

Les couvertures en chaume sont également autorisées.

Toutefois, l'utilisation d'un matériau différent peut être autorisée s'il s'agit du matériau de couverture originel ou en cas de nécessité technique, par exemple pour des raccords de couverture (zinc etc.).

Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, doivent présenter une dimension inférieure à celle des étages courants.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon. Les conduits d'évacuation (poêle par exemple) sur les pignons visibles depuis l'espace public sont interdits.

Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures constituées d'orthostates (pierres debout) sont à conserver impérativement.

Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue sont constituées de :

- Mur de pierre dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses horizontales, verticales ou parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres, en aménageant un espace vide entre les 2 parties pour éviter un effet « enceinte » préjudiciable à la qualité paysagère et sociale du tissu urbain.

Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti devront avoir une hauteur maximale sera de 1,80 mètres au-dessus de la rue. Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté, et de la même teinte que la façade.

Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale de type « haie vive » ou de matériaux naturels de type canisses ou brande. L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents, de panneaux PVC est interdit. L'usage de brise-vue et de haie artificielle est interdit. L'usage des claustras doit être modéré et qualitatif.

Les clôtures sur limite séparative

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel du fond le plus haut.
Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de :

- Muret de pierre sèches ou maçonnés surmontés d'un grillage sur poteau métallique ou de lisse en bois ou métal ou de grillage doublés d'une haie végétale qui favorise la biodiversité par une composition floristique reposant sur plusieurs espèces de type « haies vives ».
- Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté, de la même teinte que la façade.

L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit. Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre paysager ou technique.

B/ Pour le sous-secteur UHb

Matériaux, ravalement et couleurs

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.
Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.
Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

Couvertures et toitures

Dans le cas de toiture en pente, les couvertures du volume principal et secondaire doivent être constituées d'ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.
Les couvertures en chaume sont également autorisées.
Toutefois, l'utilisation d'un matériau différent peut être autorisée s'il s'agit du matériau de couverture originel ou en cas de nécessité technique, par exemple pour des raccords de couverture (zinc etc.).
Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, doivent présenter une dimension inférieure à celle des étages courants.
Les dépendances sont obligatoirement couvertes d'ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.
Les châssis de toiture doivent être encastrés et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants.
Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.
Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon. Les conduits d'évacuation (poêle par exemple) sur les pignons visibles depuis l'espace public sont interdits.

Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.
Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.
Les clôtures constituées d'orthostates (pierres debout) sont à conserver impérativement.

Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue sont constituées de :

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses horizontales, verticales ou parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti devront avoir une hauteur maximale sera de 2 mètres au-dessus de la rue.

Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté, et de la même teinte que la façade.

Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale de type « haie vive » ou de matériaux naturels de type canisses ou brande. L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents, de panneaux PVC est interdit. L'usage de brise-vue et de haie artificielle est interdit. L'usage des claustras doit être modéré et qualitatif.

Les clôtures sur limite séparative

Les clôtures sur limite séparative seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de :

- Muret de pierre sèches ou maçonnés surmontés d'un grillage sur poteau métallique ou de lisse en bois ou métal ou de grillage doublés d'une haie végétale de type « haie vive ».
- Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté.
- Les murs doivent être enduits de la même teinte que la façade.

L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

C/ Pour les sous-secteurs UHc

La préservation de la valeur patrimoniale des lieux est le critère majeur d'appréciation au cas par cas de toute demande. Voir les dispositions particulières stipulés au point 4 ci-dessous.

D) Pour les sous-secteurs UHd

La préservation et l'intégration architecturale et paysagère apparaît un critère majeur d'appréciation pour les secteurs littoraux de la commune.

Matériaux, ravalement et couleurs

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.
Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

Pour favoriser l'harmonie architecturale et paysagère de ces sous-secteurs, les couleurs de façades autorisés devront s'inscrire dans une gamme de blancs exclusivement, à l'exception des habitats bioclimatiques en bois d'aspect naturel pour lesquels une dérogation pourra être autorisée. Les couleurs vives sont autorisées seulement pour le traitement des ouvertures.
Pour les extensions y compris vérandas et annexes (garage, abri de jardin…), ces prescriptions architecturales s'appliquent également.

Couvertures et toitures
Dans le cas de toiture en pente, les couvertures du volume principal et secondaire doivent être constituées d'ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.
Les couvertures en chaume sont également autorisées.
Toutefois, l'utilisation d'un matériau différent peut être autorisée s'il s'agit du matériau de couverture originel ou en cas de nécessité technique, par exemple pour des raccords de couverture (zinc etc.).
Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, doivent présenter une dimension inférieure à celle des étages courants.
Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.
Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon. Les conduits d'évacuation (poêle par exemple) sur les pignons visibles depuis l'espace public sont interdits.

Clôtures
Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.
Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.
Les clôtures constituées d'orthostates (pierres debout) sont à conserver impérativement.

Les clôtures sur rue sont constituées de :
- Mur de pierre dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses horizontales, verticales ou parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres, en aménageant un espace vide entre les 2 parties pour éviter un effet « enceinte » préjudiciable à la qualité paysagère et sociale du tissu urbain.

Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti devront avoir une hauteur maximale sera de 1,80 mètres au-dessus de la rue.

Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté, et de la même teinte que la façade.

Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale de type « haie vive » ou de matériaux naturels de type canisses ou brande.
L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents, de panneaux PVC est interdit.
L'usage de brise-vue et de haie artificielle est interdit.
L'usage des claustras doit être modéré et qualitatif.

Les clôtures sur limite séparative :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel du fond le plus haut.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de :

- Muret de pierre sèches ou maçonnés surmontés d'un grillage sur poteau métallique ou de lisse en bois ou métal ou de grillage doublés d'une haie végétale qui favorise la biodiversité par une composition floristique reposant sur plusieurs espèces de type « haies vives ».
- Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté, de la même teinte que la façade.

- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre paysager ou technique.

E/ Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres, pour tous les secteurs

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

3. Dispositions particulières

3.1. Constructions neuves

Les constructions neuves doivent respecter les volumes, les hauteurs et employer autant que possible le même type de matériaux que les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas :

- Les linteaux, jambages, et les appuis de fenêtre doivent être enduits ou constitués de pierres bouchardées régionales (pierre éclatée interdite) ;
- Les parements en pierres reconstituées sont interdits ;
- Les lucarnes et gerbières à fronton doivent être réalisées dans le style local.

Les murs en maçonnerie de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

3.2. Rénovations

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante. Les éléments marquants de cette construction doivent être conservés ou remplacés à l'identique (arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers, linteaux, jambages,…) si leur qualité le justifie.

Les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes,…) doivent être faites dans le style local.

Sous ces réserves, les rénovations peuvent adopter un style contemporain si le parti architectural le justifie et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

3.3. Extensions et dépendances

A l'alignement des façades sur le domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

3.4. Vérandas

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

4. Dispositions particulières applicables aux travaux sur les bâtiments existants dans le secteur UHc (tissu urbain ancien)

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

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

Façades

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

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

Toitures

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

Les lucarnes (cf. lexique) existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

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

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

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

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

Ouvertures et menuiseries

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

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

5. Eléments du patrimoine paysager, pour tous les secteurs

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il

s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

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

1- Stationnement des automobiles et des 2 roues motorisés

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

La mutualisation des stationnements sera recherchée, dans le respect de la gestion économe de l'espace.

Les revêtements perméables (stabilisés, enherbés…) seront obligatoires sauf contraintes techniques à démontrer.

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

- au moins 2 places de stationnement par logement individuel.
- au moins 1,5 places par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour les opérations de rénovation avec création de logements, il sera exigé :

- au moins 1 place de stationnement par logement créé.

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

2- Stationnement des 2 roues non motorisés

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé : un espace réservé au stationnement sécurisé et couvertes des vélos au moins 1 place par logement collectif ou groupé, réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'espace réservé et couvert au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

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

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à usage de commerces, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé et couvert au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 3 places / commerce

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

L'utilisation de bâches plastiques sur les talus est interdite.

Article UH.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Supprimé par la loi ALUR

Article UH.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables autant que possible des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

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

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible. Les déchets de chantier déposés sur l'espace public le temps des travaux, doivent être enlevés obligatoirement dans un délai de 3 mois depuis la fin des travaux et déposés en déchetterie règlementés et non sauvages.

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront favoriser la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau…

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.
Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article UH.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Les zones UA correspondent aux secteurs destinés à des activités économiques, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elles se composent de différents secteurs :

⇨ Le secteur UAi, qui correspond à la ZA de Kervic et au supermarché implanté au centre-bourg.

⇨ Le secteur UAt, qui correspond aux zones à vocation d'activités touristiques ; il compte un sous-secteur spécifique UAtc, qui correspond aux campings.

⇨ Le secteur UAp, qui correspond aux ports de Kerdruc et de Port Manec'h.

Rappel

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

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

Article UA.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) <u>En secteurs UAi sont interdits :</u>

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2
- Les constructions de bâtiments agricoles.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des dépôts liés à des activités professionnelles : garages, chantier nautique, …
- Les parcs d'attraction.
- **Pour la ZA de KERVIC, située hors centralité et non identifiée comme ZACOM :** Tout agrandissement de commerce de plus de 1000 m² de surface de plancher.

B) <u>En secteur UAt, sont interdits :</u>

- Toutes occupations et utilisations du sol non liées à des activités touristiques, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA.2.

C) <u>En secteur UAtc, sont interdits :</u>

- Toutes occupations et utilisations du sol non liées aux activités des campings et des parcs résidentiels de loisirs : hôtellerie de plein-air (habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs (mobil-home), caravane, tente, camping-car, …) et équipements liés, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA.2.

D) <u>En secteur UAp, sont interdits :</u>

- Toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles liées aux activités des ports (activités professionnelles ou de plaisance).

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

A) <u>En secteur UAi</u>

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

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

Pour la ZA de KERVIC, située hors centralité et non identifiée comme ZACOM, la surface de plancher des **unités commerciales devra être comprise entre 400 et 1 000 m²,** et les magasins d'usine et showroom d'artisans sont limités à 400 m².

B) <u>En secteurs UAt et UAtc</u>

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

Les logements de fonction, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction doivent être intégrés au bâtiment d'activité. Ces logements de fonction devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités touristiques.

C) <u>En secteur UAp</u>

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

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

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

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

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

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

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la règlementation en vigueur.

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet
Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

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

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente. La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales
Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, …) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. Eaux usées

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

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

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique…)

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

Article UA.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publiques dans une bande de 0 à 5 mètres.

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

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la limite séparative dans une bande de 0 à 1 mètre.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article UA.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA.10 : hauteur maximale des constructions

A) En secteurs UAi et UAp :

Non réglementé.

B) En secteurs UAt et UAtc :

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

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	**Pour les autres formes de toitures**
8 mètres au faîtage = R+C	7 mètres = R+1

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

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

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

3- La hauteur apparente maximale des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) **ne peut excéder 4 mètres**.

Les **abris de jardin liés à une H.L.L. ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres**.

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

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

1. Architecture

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

Les modifications de façade doivent préserver l'harmonie initiale.
Toute intervention sur un bâtiment existant devra être compatible avec son caractère initial (matériaux, percements, teinte…) et ne devra pas lui porter atteinte.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les aires de stockage seront localisées de manière à être le moins visibles possibles et masquées par des écrans végétaux.

2. Clôtures

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

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

Dans tous les cas, sont interdits :

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

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.
- Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) ou la circulation.

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

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

1- Stationnement automobile :

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

2- Stationnement 2 roues :

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

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

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

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

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

L'utilisation de bâches plastiques sur les talus est interdite.

Article UA.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Supprimé par la loi ALUR

Article UA.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

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

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

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront favoriser la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau…

Clôtures
Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.
Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article UA.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif.

Rappel

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

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

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Sont interdits :

- Les installations, constructions et équipements publics ou privés de toute nature, à l'exception de ceux liés à des activités de sport et de loisirs, et de ceux admis sous conditions à l'article ULs.2.
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées,
- L'ouverture et l'extension de carrières,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme ou de ceux prévus à l'article UL.2,

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

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

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

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

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

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

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

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

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

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

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la règlementation en vigueur.

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

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

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

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

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente. La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales
Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, …) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. Eaux usées

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

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique…)

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

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publiques dans une bande de 0 à 5 mètres.

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

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 5 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

2. Architecture

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

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

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les aires de stockage seront localisées de manière à être le moins visibles possibles et masquées par des écrans végétaux.

2. Clôtures

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

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

Dans tous les cas, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits

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

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 2° de l'article L.123-1-5 III. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

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

1- Stationnement automobile :

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

2- Stationnement 2 roues :

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

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

L'utilisation de bâches plastiques sur les talus est interdite.

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

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

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

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront favoriser la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau…

Clôtures
Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.
Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article UL.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Supprimé par la loi ALUR

Article UL.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de

gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

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

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

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront favoriser la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau…

Clôtures
Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.
Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article UL.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Définition

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

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

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

Typologie des zones 1AU sur la commune de Névez :

- **Les zones 1AUH** correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...).
  Elles comprennent **deux secteurs spécifiques :**
  - 1AUHb, qui correspond aux tissus urbains des quartiers périphériques du cœur de Bourg
  - 1AUHd, qui correspond aux tissus urbains des agglomérations secondaires et villages.

- **Les zones 1AUA** correspondent aux secteurs destinés à des activités économiques.
  Elles comprennent **un secteur spécifique 1AUAtc,** qui correspond à des activités de camping et de et des parcs résidentiels de loisirs.

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

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

Typologie des zones 2AU sur la commune de Névez :

➲ **La zone 2AUA** correspond aux secteurs d'urbanisation future destinés aux activités économiques.

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

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

Rappel

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

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

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

A) Sont interdits en secteurs 1AUHb et 1AUHd :

- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...).
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des dépôts liés à des activités professionnelles : garages, chantier nautique, …
- Les parcs d'attraction.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique).

B) Sont interdits en secteurs 1AUAtc :

- Toutes occupations et utilisations du sol non liées aux activités des campings et des parcs résidentiels de loisirs : hôtellerie de plein-air (habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs (mobil-home), caravane, tente, camping-car, …) et équipements liés, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUA.2. B)

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

A) En secteurs 1AUHb et 1AUHd

1- Sont autorisés :

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

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

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

- La construction d'annexes, sous réserve que celle-ci soit limitée à une par unité foncière et que l'emprise au sol soit inférieure à 40 m².

- Les activités commerciales nouvelles de moins de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, sous réserve qu'elles soient implantées dans le périmètre de centralité et de diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme).
Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale sera intégrée comme base de calcul (au sens de cellules avec accès différencié). Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom d'artisans de moins de 400 m² adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité**.**

2- Servitude de mixité sociale :
En application de l'article L.151-15 du CU, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
Cette servitude **s'applique sur les zones indiquées spécifiquement aux documents graphiques règlementaires** ; les catégories de logements à respecter sont :

- **20 % de logements locatifs sociaux pour les opérations créant plus de 15 logements.**

Le nombre minimum de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. Si l'aménagement du secteur est réalisé en plusieurs tranches ou plusieurs opérations successives, la servitude de Mixité Sociale s'appliquera dès que le seuil de 15 logements réalisés sera atteint.

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

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

B) Sont autorisés en 1AUAtc :

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

Les logements de fonction, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction doivent être intégrés au bâtiment d'activité. Ces logements de fonction devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités touristiques.

C) pour toutes les zones 1AU
- Toute activité commerciale nouvelle de moins de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, n'est autorisée que dans le périmètre de diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme).

Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale sera intégrée comme base de calcul (au sens de cellules avec accès différencié). Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom d'artisans de moins de 400 m² adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

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

1. Voirie

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

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

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

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable public conforme à la règlementation en vigueur.

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

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

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

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

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente. La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, …) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. Eaux usées

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

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique…)

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

Article 1AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

A) En secteurs 1AUHb et 1AUHd

- Les nouvelles constructions doivent être **édifiées en recul de 3 mètres minimum** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique.

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

B) En secteur 1AUAtc

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publiques dans une bande de 0 à 5 mètres.

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

Article 1AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A) En secteurs 1AUHb et 1AUHd

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance **d'au moins 3 mètres** des limites séparatives pour maintenir des possibilités de divisions parcellaires et œuvrer dans le sens de la densification et de la gestion économe de l'espace.

B) En secteurs 1AUAtc

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la limite séparative dans une bande de 0 à 1 mètre.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

C) Pour tous les secteurs

Pour garantir la pérennité des arbres existants au niveau des limites séparatives, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article 1AU.9 : emprise au sol des constructions

1. En-secteur 1AUAtc

Non réglementé.

1. En-secteurs 1AUHb et 1AUHd

A/ Pour les constructions individuelles

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 250 m² y compris cheminement d'accès et cours pour lutter contre l'imperméabilisation des sols en respectant la densité de logements indiquées dans les OAP du présent PLU.

B/ Pour les lotissements et groupes d'habitations,

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

Article 1AU.10 : hauteur maximale des constructions

A) En secteurs 1AUH :

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

Secteur concerné	**Pour les constructions avec un toit à 2 pentes** (pentes proches de 45°)		**Pour les autres formes de toitures**
	Egout du toit	Hauteur maximale au faîtage	
1AUHb et 1AUHd	7 mètres	11 mètres	7 mètres
1AUAtc	-	8 mètres	7 mètres

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs…),

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- Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager**, par exemple :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

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

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

4- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que : église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

B) En secteur 1AUAtc :

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

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	**Pour les autres formes de toitures**
8 mètres au faîtage = R+C	7 mètres = R+1

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

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

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

3- La hauteur apparente maximale des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) **ne peut excéder 4 mètres**.

Les **abris de jardin liés à une H.L.L. ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres**.

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

C) Pour les « éléments du patrimoine architectural » identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural identifié » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural identifié » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural identifié » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

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

1. Rappel du Code de l'Urbanisme

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

2. Dispositions applicables en secteurs 1AUHb et 1AUHd :

2.1. Matériaux, ravalement et couleurs :

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

En secteur 1AUHb (= Bourg), les couleurs des façades devront être réalisées dans des « tons blancs / blancs cassés ».

2.2. Couvertures et toitures

Dans le cas de toiture en pente, les couvertures du volume principal et secondaire doivent être constituées

d'ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.
Les couvertures en chaume sont également autorisées.
Toutefois, l'utilisation d'un matériau différent peut être autorisée s'il s'agit du matériau de couverture originel ou en cas de nécessité technique, par exemple pour des raccords de couverture (zinc etc.).
Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, doivent présenter une dimension inférieure à celle des étages courants.
Les dépendances sont obligatoirement couvertes d'ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.
Les châssis de toiture doivent être encastrés et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants.
Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.
Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon.

2.3. Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.
Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.
Les clôtures constituées d'orthostates (pierres debout) sont à conserver impérativement.

Les clôtures sur rue sont constituées de :
- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses horizontales, verticales ou parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté, et de la même teinte que la façade.
Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale.
L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.

Les clôtures sur limite séparative :
- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de :
- Muret de pierre sèches ou maçonnés surmontés d'un grillage sur poteau métallique ou de lisse en bois ou métal ou de grillage doublés d'une haie végétale.
- Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté.
- Les murs doivent être enduits de la même teinte que la façade.
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

2.4. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres :
Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

2.5. Constructions neuves

Les constructions neuves doivent respecter les volumes, les hauteurs et employer autant que possible le même type de matériaux que les constructions avoisinantes.
Dans tous les cas :
- Les linteaux, jambages, et les appuis de fenêtre doivent être enduits ou constitués de pierres bouchardées régionales (pierre éclatée interdite) ;
- Les parements en pierres reconstituées sont interdits ;
- Les lucarnes et gerbières à fronton doivent être réalisées dans le style local.

Les murs en maçonnerie de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

2.6. Rénovations

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante. Les éléments marquants de cette construction doivent être conservés ou remplacés à l'identique (arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers, linteaux, jambages,…) si leur qualité le justifie.
Les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes,…) doivent être faites dans le style local.
Sous ces réserves, les rénovations peuvent adopter un style contemporain si le parti architectural le justifie et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

2.7. Extensions et dépendances

A l'alignement des façades sur le domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

2.8. Vérandas

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

3. Dispositions applicables en secteur 1AUAtc :

3.1. Architecture

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

Les modifications de façade doivent préserver l'harmonie initiale.
Toute intervention sur un bâtiment existant devra être compatible avec son caractère initial (matériaux, percements, teinte…) et ne devra pas lui porter atteinte.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les aires de stockage seront localisées de manière à être le moins visibles possibles et masquées par des écrans végétaux.

3.2. Clôtures

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

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

Dans tous les cas, sont interdits :

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

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de **1,80 m** (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.
- Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) ou la circulation.

4. Eléments du patrimoine paysagé

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

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

1- Stationnement automobile :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
La mutualisation des stationnements sera recherchée, dans le respect de la gestion économe de l'espace.
Les revêtements perméables (stabilisés, enherbés…) seront privilégiés.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :
- au moins 2 places de stationnement par logement individuel.

- au moins 1,5 places par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour les opérations de rénovation avec création de logements, il sera exigé :
- au moins 1 place de stationnement par logement créé.

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

2- Stationnement 2 roues :
Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à usage de commerces, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / commerce

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

A) Pour tous les secteurs
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente est obligatoire.

L'utilisation de bâches plastiques sur les talus est interdite.

B) Pour le secteur 1AUAtc, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)
La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 10% de la superficie du terrain supportant l'opération. Cette règle ne s'applique pas dans le cas où les

unités foncières supportant l'opération sont déjà totalement imperméabilisées.

Article 1AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Supprimé par la loi ALUR

Article 1AU.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

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

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

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront favoriser la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau…

<u>Clôtures</u>
Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.
Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article 1AU.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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

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

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

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

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

- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.
  Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Article 2AU.3 : conditions de desserte par les voies et accès

Non réglementé

Article 2AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Non réglementé.

Article 2AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article 2AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Non réglementé.

Article 2AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article 2AU.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

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

Article 2AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement

Non réglementé.

Article 2AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

Article 2AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Supprimé par la loi ALUR

Article 2AU.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AU.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Les zones A correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles se composent de différents secteurs :

⇨ Le secteur Ac, correspond aux parties terrestres affectées exclusivement aux activités aquacoles.

⇨ Le secteur Ao, correspond aux parties du domaine public maritime affectées aux activités aquacoles ; ce secteur est lui-même composé de 2 sous-secteurs :
- Ao1, réservé uniquement à la gestion courante des chantiers aquacoles existants,
- Ao2, réservé à l'extension des chantiers aquacoles existants, en cas d'indisponibilité d'espaces terrestres en continuité directe avec le chantier existant.

Rappel

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

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

Rappel : Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent en zone agricole, dont notamment les articles du code de l'urbanisme suivants :

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

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

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

Article L121-12 du Code de l'Urbanisme : « Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.
La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »

Article L121-13 du Code de l'Urbanisme : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.
En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. »

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

Article L121-17 du Code de l'Urbanisme : « L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A. Sont interdits en zone A :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2.

- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée 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 caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des installations liées au camping à la ferme.

B. Sont interdits en secteur Ac et en sous-secteur Ao1 :

- Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article A2.

- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer.

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

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

A. Sont autorisés en zone A :

1- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments agricoles, à condition que ces dernières se situent en continuité ou à proximité immédiate des bâtiments existants. Lors de la création d'un nouveau site d'exploitation agricole, cette continuité ou proximité ne sera évidemment pas demandée.

3- Les changements de destination de bâtiments existants, à condition :

- qu'ils soient nécessaires à des fins de diversification des activités agricoles et que ces activités (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.
- qu'ils soient nécessaires pour la création de logement de fonction des agriculteurs.

4- Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs, logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles, à condition :

- que l'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation.

Le nombre de logements de fonction par exploitation devra être justifié par le demandeur, en lien avec le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

- que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

5- Les abris pour animaux, hors exploitation agricole, réalisés exclusivement en bois, démontables, sans fondation, conçus et implantés de manière à permettre un retour à l'état naturel du site et sous réserve que toute disposition soit prévue pour leur insertion paysagère.

6- Les affouillements / exhaussements dans le cas de réhabilitation de carrières, sous réserve d'une autorisation d'urbanisme ;

7- Les affouillements / exhaussements nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

8- Le **changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

9- L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, **et sous réserve qu'ils aient une surface de plancher initiale d'au moins 60 m²**.

L'extension ne sera autorisée que sous réserve :

- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.

- que l'emprise au sol créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- **30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
- **ou 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.

En tout état de cause, l'emprise au sol cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 200 m².

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

10- La construction d'une seule nouvelle annexe à compter de la date d'approbation du présent PLU, sur l'unité foncière supportant une habitation, et à condition que **l'emprise au sol cumulée** des annexes sur l'unité foncière ne dépassent pas **50 m²**. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à moins de 15 mètres du bâtiment principal.

11- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement**, sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, …

B. Sont autorisés en secteur Ac :

- les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Une loge de gardien intégrée dans les bâtiments de chantiers et d'une emprise au sol maximale de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole.
- les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
  - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune…
  - des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de l'emprise au sol avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

C. Sont autorisés en sous-secteur Ao1 :

- les cales
- les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,
- les bassins submersibles,
- les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée,
- la couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles existants,
- les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants.

D. Sont autorisés en sous-secteur Ao2 :

- les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles qui pourront comprendre :
  - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune…
  - des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de l'emprise au sol avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

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

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

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

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la règlementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

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

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

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau d'eaux pluviales. La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique…)
Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de

télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

1. Recul par rapport aux voies départementales :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2ème catégorie non classées en grande circulation, ce recul est porté à 15 mètres pour les constructions autres que les habitations (dispositions applicables à la RD n° 77).

- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3ème catégorie (dispositions applicables à la RD n°1 et à la RD n°177).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les marges de recul, reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements

2. Voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension

viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique dans une bande de 0 à 5 mètres.

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

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

Les nouvelles constructions agricoles devront s'implanter soit en limites séparatives, soit avec un recul minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes aux logements de fonction et aux bâtiments d'habitation pré existants pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

La **surface cumulée** des annexes par unité foncière **ne doit pas dépasser 50 m² de surface d'emprise au sol**.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

1- Cas général :

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc. **n'est pas réglementée**.

2- Constructions neuves à usage de logement de fonction des agriculteurs :

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

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

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

3. Annexes aux logements de fonction et aux bâtiments d'habitation pré existants
Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

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

4. Pour les bâtiments d'habitation pré existants : les extensions au sol devront être **de hauteur identique ou inférieure** aux hauteurs des anciens édifices.

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

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

1. Architecture

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

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

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, …) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage. Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

Les constructions devront affirmer des volumes nettement différenciés entre le volume principal et le ou les volumes secondaires.

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

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

En secteurs Ac et Ao, les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement, aussi bien par leur volume que par la nature des matériaux et des couleurs retenus.

1.1. Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter le caractère des bâtiments existants.

Façades
Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.
Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable. Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures
Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.
Les lucarnes (cf. lexique) existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire.
Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaumes, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45°.

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.
Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

Ouvertures et menuiseries
Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.
Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

2. Clôtures

Matériaux et aspect

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel, avec une prédominance de la végétation.

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

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :
- des talus naturels ou artificiels,
- des éléments végétaux ou haies vives,
- des grillages souples (type grillages à moutons) qui doivent être noyés dans la végétation,
- des murs en pierres naturelles.

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :
- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 1m50.
- Les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1 m 50 par rapport au niveau de l'axe de la voie.

b - Sur limites séparatives des voisins :
- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

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

d – Un maximum d'un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

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

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

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

1) D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :
  - pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
  - pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

L'utilisation de bâches plastiques sur les talus est interdite.

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

3) Les bâtiments agricoles, ainsi que les installations techniques, les aires de stockage, … devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère.

Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Supprimé par la loi ALUR

Article A.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

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

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

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront favoriser la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau…

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article A.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Définition

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

Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent en zones naturelles, dont notamment les articles du code de l'urbanisme :

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

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

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

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

Article L121-12 : « Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.
La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »

Article L121-13 : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée

dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.
En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. »

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

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

Article L121-17 : « L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

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

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N, NG, NL, Nm, NP, NSTEP, NS ET NPORT

⇨ Le secteur N correspond aux sites, aux milieux naturels, aux paysages à préserver.

⇨ Le secteur Ng est à vocation d'installations et d'équipements légers de golf.

⇨ Le secteur NL est à vocation d'installations et d'équipements légers de sport, de loisirs et de tourisme.

⇨ Le secteur Nm couvre les parties du Domaine Public Maritime qui ne sont pas situées en zones Natura 2000 (ZSC et ZPS).

⇨ Le secteur Np correspond à des noyaux bâtis patrimoniaux, situés à Kercanic, Célan, Keranglas et Kernaëlou.

⇨ Le secteur Nstep correspond aux équipements d'épuration des eaux usées.

⇨ Le secteur zone Ns correspond aux espaces littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral).

⇨ Le secteur Nport correspond à la partie maritime du port de Port Manec'h et du port de Kerdruc-Rosbras.

Rappel

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

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

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Sont interdits :

- Toutes les constructions ou installations non mentionnées à l'article N.2

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

- Les dépôts de véhicules.

- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois (consécutifs ou non) par an. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.

- Les constructions ou installations sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.
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, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental

B) Dans le secteur Ng, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A), est interdit :
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux admis aux articles N.2. C).

C) Dans le secteur NL, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A), est interdit :
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux admis aux articles N.2. D).

D) Dans le secteur Nm, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A), est interdit :
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sur le Domaine Public Maritime et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis à l'article N.2. E)

E) Dans le secteur Nstep, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A), sont interdites :
- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N.2. F).

F) Dans le secteur Ns, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A), sont interdites :
- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N.2. G).

G) Dans le secteur Nport, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A), sont interdites :
- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N.2. H).

H) Pour toutes les zones humides identifiées sur le règlement graphique, en plus des dispositions mentionnées aux alinéas A), sont interdits :
- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations…) à l'exception de ceux mentionnés à l'article N.2.I.

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

A) En secteur N et Np, sont autorisés :

1- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- Les travaux et aménagements légers nécessaires soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.

3- Les constructions ou installations légères liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction, avec possibilité de retour à l'état naturel.

4- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

5- Les affouillements / exhaussements dans le cas de réhabilitation de carrières, sous réserve d'une autorisation d'urbanisme ;

6- Les affouillements / exhaussements nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

7- Le **changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme).

8- L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, **et sous réserve qu'ils aient une surface de plancher initiale d'au moins 60 m²**.

L'extension ne sera autorisée que sous réserve :

- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- **que l'emprise au sol créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :**
  - **30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
  - **ou 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**
- **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.**

En tout état de cause, l'emprise au sol cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 200 m².

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

9- La construction d'une seule nouvelle annexe à compter de la date d'approbation du présent PLU, sur l'unité foncière supportant une habitation, et à condition que **l'emprise au sol cumulée** des annexes sur l'unité foncière ne dépassent pas **50 m²**. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à moins de 15 mètres du bâtiment principal.

10- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement**, sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, …

B) Dans le secteur Np, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A) :
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable **soumise à permis de démolir**.

C) En secteur Ng, sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :
- Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités du golf.

D) En secteur NL, sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :
- Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de sport, de loisirs et de tourisme, notamment :
- Les exhaussements et affouillements d'importance limitée nécessaires à l'aménagement d'aires de jeux, tels que mini-golf, piste de skate-board, jeu d'enfants, tennis, etc...
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'aménagement d'aire de repos, de jardins publics, d'aire de loisirs ou culturelles telles que théâtre de verdure, aire festive, etc...

E) En secteur Nm, sont autorisés, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :
- Les aménagements et installations compatibles avec la vocation du domaine public maritime naturel,
- Les installations de cultures marines,
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mers, réseaux divers…) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- L'aménagement de zones de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R2124-39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D341-2, R341-4 et R341-5 et suivants du code du tourisme, et l'implantation de mouillages individuels.

F) En secteur Nstep, sont seuls admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :
- Les installations ou ouvrages techniques directement liés ou nécessaires au fonctionnement du dispositif d'épuration des eaux usées.

G) En secteur Ns, sont autorisés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

H) En secteur Nport, sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites, et admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature, liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, etc.) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les préoccupations d'environnement.

I) Pour toutes les zones humides identifiées sur le règlement graphique, sont admis, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

J) Pour tous les secteurs, seul peut être autorisé pour les constructions situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage :

- La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** dès lors qu'il a été **régulièrement édifié** (article L111-15 du Code de l'Urbanisme), sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- **L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes**, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, …

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

Non réglementé

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

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

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

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau d'eaux pluviales. La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

1. <u>Recul par rapport aux voies départementales</u> :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2ème catégorie non classées en grande circulation, ce recul est porté à 15 mètres pour les constructions autres que les habitations (dispositions applicables à la RD n° 77).

- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3ème catégorie (dispositions applicables à la RD n°1 et à la RD n°177).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les marges de recul, reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements

2. <u>Voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :</u>

Les nouvelles constructions doivent être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage **(1).**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique dans une bande de 0 à 5 mètres.

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

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter avec un de **3 mètres minimum** par rapport aux limites séparatives.

Les annexes aux bâtiments d'habitation pré existants pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

La surface cumulée des annexes par unité foncière ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

1- Cas général :
La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc. n'est pas réglementée.

2. Cas des bâtiments d'habitation pré existants : les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

3. Cas des annexes aux bâtiments d'habitation pré existants
Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

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

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

1. Architecture

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

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, …) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage. Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

1.1. Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial, identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme et de l'ensemble des bâtiments situés en secteur Np

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

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

Façades
Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.
Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures
Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.
Les lucarnes (cf. lexique) existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire.
Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.
Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

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

Ouvertures et menuiseries
Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.
Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

2. Clôtures

Matériaux et aspect

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel, avec une prédominance de la végétation.

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

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :
- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des éléments de clôtures (palissades ou autres) utilisant des matériaux présentant un aspect naturel et mat (bois ou matériaux d'aspect similaire).

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :
- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 1m50 ;
- Les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1 m 50 par rapport au niveau de l'axe de la voie.

b - Sur limites séparatives des voisins :
- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

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

d – Un maximum d'un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).

3. Eléments du patrimoine paysagé

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

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

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

Non réglementé.

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

1) D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :
  - pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
  - pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

L'utilisation de bâches plastiques sur les talus est interdite.

2) En secteur Ns, les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale

- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par les reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Supprimé par la loi ALUR

Article N.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront favoriser la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau…

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.
Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article N.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR NH

Le secteur NH correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des activités hôtelières, situé à Kertréguier, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Rappel

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

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

Article NH.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes les constructions non mentionnées à l'article NH.2.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.

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

Sont autorisées :

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

- L'extension d'un bâtiment, à condition que l'extension soit limitée en surface. L'emprise au sol créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - **30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
  - **ou 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

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

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

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

1. Adduction en eau potable et défense incendie

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

2. Eaux pluviales

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

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

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

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau d'eaux pluviales. La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique…)

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

Article NH.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en **recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage **(1).**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique.

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

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

Les nouvelles constructions admises dans la zone pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article NH.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article NH.10 : hauteur maximale des constructions

1- Les reconstructions, rénovations et extensions de construction existante ne devront pas dépasser la hauteur maximale des bâtiments préexistants.

2- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Architecture

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

2. Clôtures

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

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

Dans tous les cas, sont interdits :

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

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
- Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) ou la circulation.

3. Eléments du patrimoine paysagé

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

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

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

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

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

L'utilisation de bâches plastiques sur les talus est interdite.

Article NH.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Supprimé par la loi ALUR

Article NH.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

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

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

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront favoriser la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau…

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.
Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article NH.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ni

Le secteur Ni correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des activités économiques, situés en zone naturelle, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Rappel

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

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

Article Ni.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes les constructions non mentionnées à l'article Ni.2 B)
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.

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

Sont autorisées :

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

- L'extension d'un bâtiment, à condition que l'extension soit limitée en surface. L'emprise au sol créée sera limitée à la **50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**

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

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

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

1. Adduction en eau potable et défense incendie

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

2. Eaux pluviales

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

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

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

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau d'eaux pluviales. La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique…)

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

Article Ni.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique.

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

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

Les nouvelles constructions admises dans la zone pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article Ni.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ni.10 : hauteur maximale des constructions

1- Les reconstructions, rénovations et extensions de construction existante ne devront pas dépasser la hauteur maximale des bâtiments préexistants.

2- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Architecture

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

2. Clôtures

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

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

Dans tous les cas, sont interdits :

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

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
- Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) ou la circulation.

3. Eléments du patrimoine paysagé

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

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

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

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

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

L'utilisation de bâches plastiques sur les talus est interdite.

Article Ni.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Supprimé par la loi ALUR

Article Ni.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

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

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

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront favoriser la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau…

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.
Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Ni.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Aménagements : tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier les volumes existants d'une construction.

Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial : construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, … (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole, …).

Changement de destination : travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme : agriculture, bureau et services, commerce, artisanat, équipement collectif, entrepôt, habitation, hôtel, industrie. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre (*Par exemple, la transformation d'un immeuble de logements non aidés en logement social, ou la transformation d'un commerce en un autre type de commerce ne devrait pas en principe constituer un changement de destination susceptible d'entraîner l'exigence d'un permis de construire préalable. En revanche, la transformation d'un hôtel en immeuble d'habitation est un changement de destination).*

Annexe : Construction, détachée ou non de la construction principale, à caractère accessoire et non habitable.

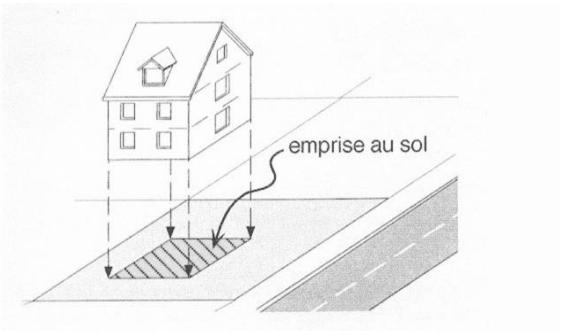
Non habitable au sens de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale.

Exemples d'annexe : une remise, un appentis, un bûcher, un atelier familial, un abri de jardin, un abri pour animaux, une piscine, un local technique, un garage…

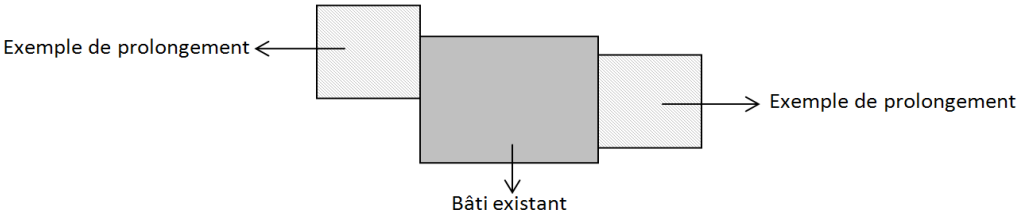
Dépendances : On ne fait plus le distinguo avec la notion d'annexe.

Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

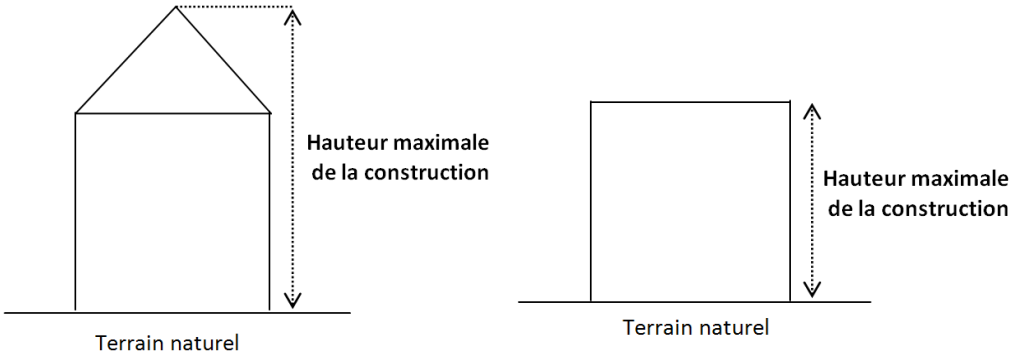


Emprise publique : espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, …

Extension : il s'agit d'un ajout d'une surface ou d'un volume supplémentaire sur une construction existante. Cette extension est donc nécessairement accolée à la construction existante.

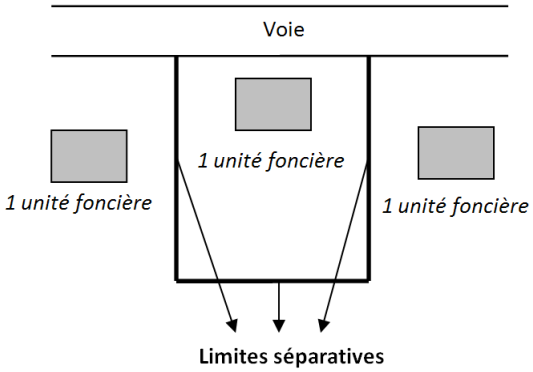


Hauteur maximale : hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.



Expression de la hauteur des constructions :
R = rez-de-chaussée
C = combles
1, 2 etc. = nombre d'étages

Limites séparatives : toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).



Reconstruction : travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre, à une démolition, …

Rénovation : travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, …). Cette opération sous-entend le maintien de la fonction antérieur du bâtiment et de son volume.

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Autres définitions

La voirie communale distingue :

• les **voies communales** appartenant à la commune (parmi lesquelles, les anciens chemins vicinaux en état). Les voies communales sont des voies publiques ayant fait l'objet d'un classement officiel (voir procédures de classement), elles sont imprescriptibles et inaliénables.

• **les voies n'appartenant pas au domaine public routier de la commune, mais à son domaine privé** et qui sont spécifiquement affectées à l'usage du public sont dénommées " chemins ruraux".

Il ne faut pas la confondre avec les **voies privées qui appartiennent à des personnes privées**. Dans cette catégorie, on distingue :

• Chemins et sentiers d'exploitation

Ils appartiennent aux propriétaires riverains en copropriété et en usage commun et peuvent être interdits au public (Code rural L162-1).

• Chemins de desserte, de culture ou d'aisance
A la différence des chemins d'exploitation, ils desservent un seul héritage. Toutefois, le propriétaire privé peut décider de les ouvrir à la circulation du public. Ils deviennent alors des chemins de passage.

• Chemins de voisinage ou de quartier
Ces chemins sont indivis entre des propriétaires privés, ce qui les distingue des sentiers et des chemins d'exploitation.

• Chemins de terre
Ces chemins, plus larges qu'un sentier, ne sont pas affectés, en principe, à la circulation du public. Cette notion figure à l'article R 415-9 du Code de la route.

• Chemins forestiers
Les chemins privés utilisés pour l'exploitation des forêts sont soumises à la législation forestière.

Les **chemins de halage** constituent une dépendance du domaine public fluvial (compétence des services de la navigation) et peuvent être affectés à la circulation publique, au titre de la voirie routière (communale ou départementale).

La voirie communautaire
Ce sont les voies appartenant aux communes membres de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) affectées à la circulation publique sous réserve que celles-ci aient été déclarées d'intérêt communautaire.

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES (ART. 11) APPLICABLES EN SECTEURS NP, UHA, ET UHC

Rappel : Tout projet de démolition d'un bâtiment devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées : les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

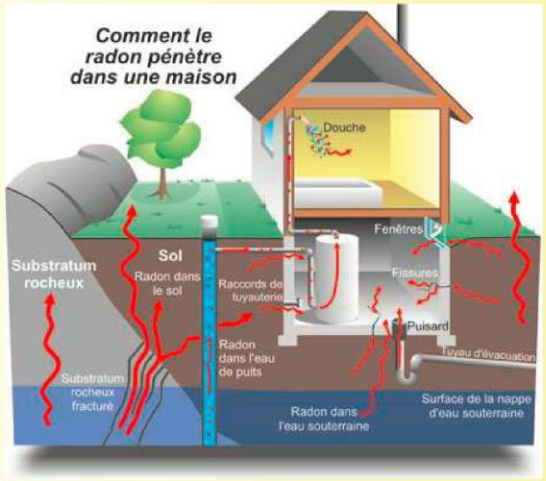
ANNEXE 3 : RISQUES SISMIQUES

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.463-5 du code de l'environnement).

LE RISQUE RADON

Le **radon** est un **gaz radioactif inodore et incolore d'origine naturelle**. Il provient de la désintégration de l'uranium et du radium de la croûte terrestre. Il peut **s'infiltrer dans les bâtiments** par les fissures et autres voies d'entrée au niveau du sous-sol. Le radon est, après le tabagisme, la cause principale de cancer du poumon. **Le Doubs fait partie des 31 départements prioritaires**. C'est pourquoi, Pays de Montbéliard agglomération, avec le soutien technique de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN), s'est engagée dans un **projet de sensibilisation et de surveillance depuis 2006.**



Source : http://geopanorama.rncan.gc.ca/ottawa/radon_f.php

Consignes de sécurité … AYEZ LES BONS REFLEXES !

Aérez régulièrement les locaux en ouvrant les fenêtres.

Drainez le radon par une mise en dépression du sol sous-jacent du bâtiment.

COMMENT REDUIRE LES CONCENTRATIONS EN RADON DANS VOS HABITATIONS

La réduction des concentrations en radon nécessite une combinaison appropriée d'actions telles que :

- Amélioration de la ventilation du bâtiment (simple aération, installation de grilles d'entrée d'air…).
- Etanchement de l'interface sol-bâtiment (mise en place d'un vide sanitaire, d'un plancher ventilé...).
- Traitement des soubassements par ventilation ou mise en dépression (sol, sous-sol, cave).

Pour plus d'informations : www.irsn.fr ou www.cstb.fr