Modification de droit commun n°3

Plan Local d'Urbanisme de Plobannalec-Lesconil

Règlement écrit



Cittànova

PLOBANNALEC-LESCONIL

Finistère

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3





Règlement écrit

REVISION GENERALE :
Arrêtée le : 10 décembre 2005
Approuvée le : 12 juillet 2006
Rendu exécutoire le : 13 octobre 2006

MODIFICATION N°1 :
Approuvée par D.C.M le : 11 mars 2010
Rendue exécutoire le : 23 avril 2010

REVISION SIMPLIFIEE N°1 :
Approuvée par D.C.M le : 22 décembre 2010
Rendue exécutoire le : 25 mars 2011

MODIFICATION N°2 :
Approuvée par D.C.M le : 26 novembre 2018
Rendue exécutoire le : 29 octobre 2019

MODIFICATION N°3 :
Approuvée le : 3 juillet 2025

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES *3*

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES *15*

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh **16**

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui **33**

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL **41**

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut **48**

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up **59**

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER *66*

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU *67*

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUt « prl » **89**

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES *100*

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A **101**

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES *110*

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N **111**

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh **123**

ANNEXES *132*

ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT **133**

ANNEXE N°2 : QUELQUES DÉFINITIONS **136**

ANNEXE N°3 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTÉES OU NON SUR TALUS **140**

ANNEXE N°4 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES en zone 1AUt « prl » **142**

ANNEXE N°5 : GUIDE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER **146**

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

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

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

1. les clôtures ;

2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;

3. les coupes et abattages d'arbres ;

4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...

5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;

6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;

7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;

8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;

9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;

10. les carrières ;

11. les éléments du paysage identifiés en application du 7° de l’article L.123-1 du Code de l’Urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quatorze articles. Ces sections sont les suivantes :

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

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 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

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL.

PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. 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 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-15 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement), et R.111-21 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) du code de l'urbanisme demeurent applicables.

2. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",

- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,

- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et les arrêtés préfectoraux du 08 janvier 1982 et du 6 novembre 2000 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après

leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,

- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.443-9 et R.443 9-1 du Code de l'Urbanisme,

3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- des espaces soumis à une protection d'architecture.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :
- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments paysagers à préserver au titre de la loi Paysage ;
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal.

I. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.
Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL, 5 types de zones urbaines sont définis :

◆Une zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat**,** divisée en 4 secteurs :

- **Uha :** correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu ; il couvre les parties anciennes des centres bourgs de PLOBANNALEC et de LESCONIL,
- **Uhb :** couvre les formes urbaines périphériques aux centres bourgs. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu,
- **Uhc :** correspond à un type d'urbanisation plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend

les quartiers les plus périphériques, et englobe certains hameaux. Il correspond à un type d'urbanisation à caractère pavillonnaire,
- **Uhd :** correspond à un type d'urbanisation encore plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend des quartiers et hameaux particulièrement sensibles du point de vue paysager.

◆ Une zone **Ui** à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services,

◆ Une zone **UL** à vocation de sport et de loisirs,

◆ Une zone **Ut** à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs…),

◆ Une zone **Up** à vocation d'activités portuaires.

II. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.
Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

◆ La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 6 secteurs :

- **1AUhb :** secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu,
- **1AUhc :** secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu,
- **1AUhd et 1AUhdK (à Kerloc'h) :** secteur à vocation d'habitat encore plus aéré, organisation en ordre discontinu,
- **1AUhg :** secteur à vocation d'habitat mixte, situé à Gorréquer,
- **1AUL :** secteur à vocation de tourisme et de loisirs,
- **1AUt :** secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs…)
- **1AUt « prl » :** secteur à vocation touristique spécifiquement dédié à l'implantation d'un Parc Résidentiel de Loisirs.

◆ La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ; elle comprend un sous secteur **2AUt**, à vocation future d'activités et d'équipements touristiques.

III. La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elle est délimitée au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.
Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.
Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sur la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL, elles comprennent 4 secteurs :

- **Ne :** zone naturelle couvrant la station d'épuration**,**
- **Nh :** petites zones situées dans l'espace rural, pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserves de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, le changement de destination, l'extension et la réfection des constructions non agricoles déjà existantes,
- **Nm** : zone naturelle couvrant le Domaine Public Maritime,
- **Ns** : zone littorale naturelle à protéger (au sens de l'article L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme).

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les vestiges archéologiques,** auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage horizontal.

- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;

- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"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 - Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. **En application de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, <u>à l'exception</u>** :
- des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme qui sont dispensées de toute formalité au titre de ce code,
- des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 du code de l'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

2. **En application de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires** :
- les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à vingt mètres carrés,
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme,
- les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

3**. En application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager** :
- les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1º de l'article R.111-34 du code de l'urbanisme ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article

L.325-1 du code du tourisme,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements,
- les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

4. En application de l'article R.421-22 du code de l'urbanisme, dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés comme devant être préservés en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.
Ces milieux devant être préservés sont les espaces classés en secteurs Ns.

Ces aménagements sont :
a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
b) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation 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,
c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,
d) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,
- dans les zones de pêche, de cultures marines, de conchyliculture, 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. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, un permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions du présent règlement.

6. **En application de l'article R.421-9 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable** :

- les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés,
- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R.111-32 du code de l'urbanisme, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés,
- les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés,
- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts,
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

7. **En application de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants** :

- les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant,
- les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7º de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés,
- les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

8. **En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants** :

- les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,
- les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7º de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi nº 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

9. En application de l'article L.421-7 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable relative à des constructions, aménagements et travaux doit recevoir une opposition à son exécution ou se voir imposer des prescriptions particulières si les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.

10. En application de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions mentionnées à l'article L.421-5 de ce même code (faible durée de leur maintien en place ou caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre de ce code doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

11. En application des articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme, sont ainsi principalement dispensées de toute formalité :

- les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés,
- les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts,
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- le mobilier urbain,
- les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière,
- les murs de soutènement,
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois,
- ...

- 12. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du

conseil municipal en date du 14/11/2007, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

13. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine,
- **identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7º de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.**

14. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

15. En application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal.

16. En application de l'article 7 de l'article L.123-1**, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU**, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation (permis de démolir notamment), doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés 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) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ADAPTATIONS MINEURES

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**. » (article L.123-1 alinéa 14 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la

zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-3 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation du sol, pour la réalisation :

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

GUIDE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Lors de la modification n°2 du PLU, la commune de Plobannalec-Lesconil a souhaité établir un « guide architectural et paysager ». **Il est annexé au présent règlement écrit**.

Ce « guide architectural et paysager » a pour objectif de :

- Sensibiliser le public aux particularités du patrimoine local (maritime, rural ou urbain) et son évolution au cours du temps, au travers notamment des différentes morphologies urbaines et des typologies de constructions présentes sur la commune (le penty, la maison 1900, la maison de pêcheurs, maison années 1930…)
- D'établir des recommandations d'ordre pratiques pour un aménagement présentant une intégration réussie en matière de rénovation, d'extension ou de construction neuve.

Ce « guide architectural et paysager » est un document qui s'inscrit en complément du Plan Local d'Urbanisme. A caractère informatif, ce document n'a donc pas de valeur juridique.
Toutefois, certaines dispositions ont été traduites règlementairement dans le présent règlement écrit du PLU en tant que prescriptions.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat (c'est-à-dire les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone).

Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération et les villages ou hameaux non agricoles.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 4 secteurs qui la composent :

- Le secteur **Uha** correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu ; il couvre les parties anciennes des centres bourgs de PLOBANNALEC et de LESCONIL.

- Le secteur **Uhb** couvre les formes urbaines périphériques aux centres bourgs. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu. Il comprend un sous-secteur Uhb1 dédié aux équipements à vocation de commerce et/ou d'activité de service, encadré par l'orientation d'aménagement et de programmation n° 16 - Site de l'ancien grand hôtel des dunes.

- Le secteur **Uhc** correspond à un type d'urbanisation plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend les quartiers les plus périphériques, et englobe certains hameaux. Il correspond à un type d'urbanisation à caractère pavillonnaire.

- Le secteur **Uhd** correspond à un type d'urbanisation encore plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend des quartiers et hameaux particulièrement sensibles du point de vue paysager.

Rappels

La **démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation (déclaration préalable) dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la limite communale avec Pont L'Abbé et finissant à la section 90 Km/h PR4 + 425,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR4 + 425 et finissant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 5 + 575,
- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 90 Km/h PR 5 + 575 et finissant à la fin de la section 90 Km/h PR 6 + 800,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR 6 + 800 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 8 + 090.

matérialisées au plan en tireté.

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des dangers qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Sont notamment applicables, à l'intérieur des secteurs indicés (in), les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.

La création de dépôts de ferrailles et de carcasses de voitures.

Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de cinq unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

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

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire ou de ceux prévus à l'article Uh.2.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

L'implantation d'habitations légères de loisirs - H.L.L. – (tels que les yourtes, tipis, cabane dans les arbres...) et de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), qu'elles soient groupées ou isolées.

L'extension de bâtiment agricole existant.

L'implantation de bâtiment agricole.

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage,

L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

L'implantation d'éolienne.

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

L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

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

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

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière. En secteur Uhb1 uniquement, une entrée et une sortie pour les véhicules sur une même voie pourront être autorisées dans le cas d'une nécessité de desserte de voie pompier ou d'une aire de livraison.
En cas de divisions de terrains ou d'urbanisation de terrains contigus débouchant sur une même voie, un accès commun sera préconisé. Il pourra être dérogé à la règle de l'accès unique en cas d'opérations groupées ou d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, un transit exclusivement piétonnier et cycliste entre les accès crées sera préconisé. Le nombre des accès autorisés sera fixé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

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

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

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc…).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 500 m^2 sera exigée à l'aval du dispositif d'assainissement projeté.

Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

1- Routes départementales :
Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

2- Voies communales et agglomération :
Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

A- En secteur Uha, l**es constructions doivent être édifiées** :

- à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées. La construction en retrait peut être autorisée sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un bâtiment ou par un mur de pierres assurant une liaison avec l'environnement bâti, et dont la hauteur pourra être portée jusqu'à 2 m au-dessus du niveau de la rue. En cas de terrain bordé par

plusieurs voies, cette règle ne s'appliquera que du côté où se situe l'accès.

B- En secteur Uhb les constructions doivent être édifiées :

- à une distance comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.
- Dans le cas d'implantation en bordure de voie, la continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées…).

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions voisines existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
Les extensions des constructions existantes situées à plus de 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

En secteur Uhb1, l'implantation des constructions nouvelles pourra se faire à l'alignement ou en recul des voies dans le prolongement des constructions existantes sur l'unité foncière. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies.

C- En secteur Uhc et Uhd les constructions doivent être édifiées :

- en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions voisines existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

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

1. En secteur Uha, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, si la largeur du terrain ne le permet pas, la continuité sera assurée par un mur assurant une liaison avec l'environnement bâti, d'une hauteur maximale de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue, et enduits des 2 côtés, réalisé à l'alignement et dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au minimum de 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

2. En secteur Uhb et Uhb1, les constructions pourront être édifiées en ordre continu ou discontinu, c'est à dire :

- sur l'une des limites séparatives latérales,

- ou avec un recul minimum de 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

Pour les abris de jardin de 10 m² maximum et de 2,5 m au faîtage réalisés en dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

3. En secteur Uhc et Uhd, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives (= ordre discontinu).
La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

Pour les abris de jardin de 10 m² maximum et de 2,5 m au faîtage réalisés en dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

4- Règles particulières :

Une implantation particulière pourra être acceptée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architecturale ou urbanistique et notamment :

- Pour la modification d'importance limitée, de construction existante ;
- Pour la construction d'immeubles groupés ;
- Pour la construction en lotissement ;
- Pour des terrains présentant un caractère étroit ;
- Pour des extensions de construction existante présentant un caractère limité (soit moins de 20 m² de d'emprise au sol).

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même propriété sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
Uha	non réglementé
Uhb et Uhb1	50%
Uhc	30%
Uhd	20%

En cas de chemin d'accès indivis à la propriété, le pétitionnaire pourra bénéficier des droits à construire correspondant à l'application des pourcentages susvisés sur les droits indivis qu'il détient dans ce chemin.

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 du pourcentage fixé au paragraphe 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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
Uha	7,5 mètres	11 m
Uhb	6 mètres	11 m
Uhc, Uhd	4 m	8 m

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Pour les maisons d'architecture d'expression contemporaine, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

En secteur Uhc et Uhd, des hauteurs supérieures pourront être exceptionnellement admises notamment pour des opérations d'immeubles collectifs, sans toutefois dépasser 11 mètres au faîte.

En secteur Uhb1, un dépassement permettant d'atteindre une hauteur maximum de 13,5 m pourra être admis dans le cas de constructions qui assurent une continuité des étages d'une construction existante à laquelle est adossée la nouvelle construction et/ou dans le cas de constructions à la jonction d'une construction existante dépassant le gabarit autorisé. L'application de cette règle est précisée dans l'OAP n°16.

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, hors secteur Uhb1, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions présentes dans le paysage proche.

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des exceptions sont également admises pour les bâtiments publics et / ou d'intérêt général tels que les équipements sportifs, scolaires éducatifs ou médicaux. Dans ce cas, la hauteur maximale n'excédera pas 14 mètres.

Dépendances

Les dépendances (toiture à pans inclinés) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale au faîtage	hauteur maximale à l'égout des toitures
5 mètres	**3 mètres**

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

Il conviendra pour tout projet de construction, de réhabilitation ou d'extension de se référer au guide architectural et paysager annexé au présent règlement écrit.

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysager identifié sur le document graphique en application du L.151-23 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 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

Au titre de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partir d'une construction située dans une commune ou d'une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
Cette disposition a été instituée sur l'ensemble du territoire communal, par délibération du conseil municipal du 03 octobre 2014.

2. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

3. Les réhabilitations, les modifications et les extensions des constructions existantes :

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain. Les constructions dont la superficie dépasse celle de la construction existante ne doivent pas être regardées comme des extensions mais comme des constructions nouvelles.

3.1. Pour les modifications de l'existant :

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

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des ouvertures en façade dans le respect de la composition d'origine,

- garder tant que faire se peut des pignons aveugles et préférer les ouvertures en façade,
- maintien du rapport entre la surface des murs ou pignons et la surface des ouvertures.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment :

- La création d'ouverture en toiture se fera par des châssis de toit pour les bâtiments dépourvus de lucarnes.
- La création de lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet devra se référer au guide architectural et paysager.
- Les châssis de toiture, seront de préférence encastrés, et la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade.

Les surélévations de bâtiments existants seront interdites.

Les éléments de modénature, tels que chaînage d'angle et entourages de fenêtres, les marquises, les éléments en zinc sur le faîtage et les menuiseries, devront être restaurés ou remplacés dans le respect de la construction.

3.2. Les principes pour les extensions et réhabilitations :

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

Les extensions des constructions existantes se feront en maintenant une hiérarchisation du bâti, à savoir : un bâti principal (existant) à usage d'habitation et un bâti secondaire plus petit, soit destiné à l'extension de l'habitation, soit à usage de garage, remise, atelier, etc.

En cas d'extension ou de réhabilitation, il devra y avoir harmonisation avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs. Sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble et de la bonne insertion dans le site, les matériaux différents seront autorisés.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire. L'utilisation d'autres matériaux comme le bois (non vernis) peut être acceptée dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens. Les recommandations architecturales du guide serviront de référence pour la réalisation des projets.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel et ne devront pas altérer le caractère de la façade.
Les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Afin de limiter l'impact sur la façade principale, la véranda sera positionnée, lorsque cela est possible côté pignon.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelables intégrés à la construction seront autorisés, sous réserve d'une insertion soignée au niveau de la toiture, d'une intégration dans le contexte environnant et du respect de la qualité architecturale du bâti.

3.3. Les matériaux de façade :

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine.

Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre.

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne devront porter atteinte au caractère de la construction existante.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère d'origine.

Les maçonneries saillantes en pierres appareillées ou pierres de taille (type chaînages d'angles ou entourages de fenêtres) sont destinées à rester apparentes.
En façade sur rue, vue depuis l'espace public, les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit sera repris ou remplacé.

3.4. Les menuiseries :

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment.
En cas de présence ou d'installation de volets roulants ou en cas d'impossibilité d'installation de volets battants, ceux-ci devront :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les menuiseries plein vitrage seront autorisées pour les ouvertures de petites dimensions.

Les menuiseries devront respecter les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries existantes ou à proximité sur des constructions du même type.

Le maintien ou la réinstallation de volets battants sera encouragé, sauf si la construction d'origine ne le prévoyait pas.

4. Les constructions neuves :

Chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche.

4.1. Volumétrie des constructions :

Les prescriptions édictées pour les constructions neuves seront les suivantes :

- plan rectangulaire très prononcé pour le bâtiment principal, avec une simplicité des volumes évitant les trop nombreux décrochements,
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal d'habitat et secondaire en extension de l'habitat ou à usage d'annexe nettement différencié),

- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit,
- Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,30 mètre du terrain naturel, sauf exception justifiée par la topographie des lieux ou des dispositions règlementaires de niveau supérieur. En secteur Uhb1 uniquement, les rez-de-chaussée pourront être surélevés de plus de 0,30 mètre du terrain naturel dans le cas où ils assurent une continuité de plancher avec les rez-de-chaussée des constructions auxquelles ils sont adossés.
- interdiction des garages en sous-sol. Tout niveau dont plus de la moitié de la hauteur est au-dessus du niveau de la voirie n'est pas considéré comme sous-sol.

4.2. Toitures des constructions :

Les ardoises seront privilégiées pour les toitures à deux pentes des volumes principaux. Le zinc sera autorisé si le projet s'insère dans le paysage et le contexte environnant.

Les toitures des volumes principaux devront être comprises entre 42 et 45° maximum, à deux pentes et ne débordant pas sur les pignons. En secteur Uhb1 uniquement, les toitures des volumes principaux pourront déborder sur les pignons sans aller au-delà de l'emprise du bâti.

Les toitures des volumes secondaires, et ceux uniquement à simple rez-de-chaussée pourront éventuellement être couverts de pentes de toitures plus faibles (terrasse ou mono-pentes).

Les débords de toiture seront limités (< 25 cm) en dehors du secteur UHb1.

Les châssis de toiture seront encastrés dans le plan de la toiture et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants extérieurs. Ils seront axés dans la mesure du possible sur les ouvertures des façades.
Les toitures à croupe sont proscrites.

Les souches de cheminées maçonnées seront enduites et seront positionnées en pignon.

Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016 ou approchant) et positionnés près du faîtage.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelables intégrés à la construction seront autorisés, sous réserve d'une insertion soignée au niveau de la toiture et d'une intégration satisfaisante dans le contexte environnant.

4.3. Les façades :

Les proportions des façades seront horizontales et les percements présenteront de préférence une dominante verticale.

4.4. Les coloris :

Les couleurs des enduits devront être soit identiques à celles déjà existantes, soit blanches (RAL 9010) à Lesconil ou dans un camaïeu de blancs à Plobannalec (RAL 9001, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016). Cependant, exceptionnellement, une teinte particulière pourra être accordée si le projet s'intègre parfaitement dans le contexte bâti environnant.

5. Pour les bâtiments annexes et dépendances :

Les bâtiments annexes et dépendances doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs. Pour les constructions telles que les abris de jardin, piscines, garages et carport, il convient de se référer au guide architectural et paysager.
Le volume des bâtiments annexes devra rester inférieur au bâti principal pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage au tissu urbain.

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

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible. Les paraboles doivent être posées sur la couverture et avoir une couleur identique à celle-ci. Elles sont interdites en façade visible de l'espace public.

Les panneaux solaires doivent être intégrés et encastrés au plan de toiture.

6. Les clôtures :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. Le choix des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
Les clôtures anciennes existantes seront conservées dans la mesure du possible.
Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés.
Les illustrations figurant dans le guide architectural et paysager constituent des exemples sur lesquels les projets de clôtures devront s'appuyer.
En tout état de cause, les clôtures présentant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière pourront être refusées.

6.1. Les clôtures sur voie seront traitées selon les modalités suivantes :

- Muret enduit de 0,60 m de haut maximum surmonté d'un dispositif à claire voie de 0,60 m de haut maximum,
- Muret enduit de 0,60 m de haut maximum accompagné d'une haie d'essences locales et variées (voir annexe 3 du règlement écrit),
- Muret maçonné en pierre apparentes de 0,60 m de haut maximum surmonté d'un dispositif à claire voie de 0,60 m de haut maximum et éventuellement d'une haie d'essences locales et variées,

Les clôtures sur voies s'appliquent sur une bande de 5 m à partir de l'alignement.

Dans les secteurs urbains denses des bourgs, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti, d'une hauteur maximale de 2 m au-dessus du niveau de la rue et enduits des 2 côtés pourront être autorisés.

En secteur Uhb1, en limite de la rue Laennec uniquement, les murets de pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique. Ils pourront éventuellement être doublés d'une haie d'essences locales et variées ou surmontés d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 0,60 m.

En secteur Uhb1, en limite de l'impasse de la Palue uniquement, les murets de pierre existants devront être conservés. Ils pourront éventuellement être doublés d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximum de 1,50 m ou surmontés d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 0,60 m.

En secteur Uhb1, les clôtures en limite de zone Ns seront constituées d'un matériau naturel de type ganivelle.

6.2. Les clôtures sur limites séparatives seront traitées selon les modalités suivantes :

- murs enduits ou de moellons apparents pouvant être surmontés d'un grillage ou d'une palissade,
- haies constituées de végétaux d'essences à pousse lente et limitée,
- talus plantés,
- palissades bois,
- grillage doublé de végétation à pousse lente et limitée,
- Clôtures de bois ajourée de type ganivelle.

Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser 1,80 m.

En secteur Uhb1 uniquement, seules les clôtures naturelles de type ganivelle éventuellement doublées d'une haie sont autorisées. Dans ce secteur, en limite de la zone Ns, seules sont autorisées les clôtures de type ganivelle ou grillage à mouton d'une hauteur maximale de 1 m et sans doublement d'une haie.

Article Uh.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.

L'annexe 1 du présent règlement donne les règles généralement applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

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

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

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La zone Ui est une zone regroupant les activités à caractère principalement industrielle / artisanale / commerciale / tertiaire / de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Rappels

La **démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2 ;

Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;

La création de logements de fonctions ;

Les parcs d'attraction et aires de jeux ;

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

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

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

- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

- Les dépôts de véhicules marins (port à sec).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

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

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des

voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc…).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être

interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article Ui.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 500 m^2 sera exigée à l'aval du dispositif d'assainissement projeté.

Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Routes départementales :
Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

Voies communales et agglomération :
Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent

être implantées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

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

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...) ;
- ni les constructions de faible importance dont la SHOB est inférieure à 20 m² ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

Constructions et installations d'activités

La hauteur maximale 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 **11 mètres au faîte**.

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

Dépendances

Les dépendances (toiture à pans inclinés) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale au faîtage	hauteur maximale à l'égout des toitures
5 mètres	**3 mètres**

Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants autorisées suivant les dispositions de l'article Ui 2, pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

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

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

R.111-21 :" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

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

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

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite ;
- La toiture aura l'aspect de l'ardoise naturelle.

3. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Clôtures sur voie

Au sein d'une même zone Ui, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre (vert ou blanc), d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Clôtures en limites séparatives

Elles seront impérativement constituées de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur vert foncé, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

Article Ui.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.

L'annexe 1 du présent règlement donne les règles généralement applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

Un **minimum de 10%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts**.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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.

Rappels

La **démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la limite communale avec Pont L'Abbé et finissant à la section 90 Km/h PR4 + 425,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR4 + 425 et finissant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 5 + 575,
- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 90 Km/h PR 5 + 575 et finissant à la fin de la section 90 Km/h PR 6 + 800,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR 6 + 800 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 8 + 090.

matérialisées au plan en tireté.

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

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UL.2.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R111-37, du Code de l'Urbanisme excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

L'ouverture et l'extension de carrières.

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

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

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.

- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UL.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

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

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc…).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard)

pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Routes départementales :

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

Voies communales et agglomération :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes ou à l'alignement futur.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

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

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :
- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Article UL.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.

L'annexe 1 du présent règlement donne les règles généralement applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :
- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

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

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En cas de construction nouvelle sur un terrain non bâti 10 % de la surface parcellaire devra être plantée.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut

La zone Ut est affectée à des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs…).

Rappels

La **démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la limite communale avec Pont L'Abbé et finissant à la section 90 Km/h PR4 + 425,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR4 + 425 et finissant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 5 + 575,
- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 90 Km/h PR 5 + 575 et finissant à la fin de la section 90 Km/h PR 6 + 800,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR 6 + 800 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 8 + 090.

matérialisées au plan en tireté.

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du

fait des dangers qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Sont notamment applicables, à l'intérieur des secteurs indicés (in), les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article Ut2, ou autres que :

- les terrains de camping et de caravanage traditionnels,
- les constructions d'habitations de loisirs à gestion collective, les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique (de type PRL) ou de loisirs et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique,
- les complexes de loisirs.

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

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

- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone Ut est justifiée pour des considérations d'ordre technique.

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités. **La loge de gardiennage sera une des constructions légères autorisées au sein de l'opération d'aménagement.**

- Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes.

- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

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

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ut.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

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

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.
La largeur de chaussée pourra être réduite à 3m en cas de voies en sens uniques dépourvues de stationnement sur les accotements.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière.
En cas de divisions de terrains ou d'urbanisation de terrains contigus débouchant sur une même voie, un accès commun sera préconisé. Il pourra être dérogé à la règle de l'accès unique en cas d'opérations groupées ou d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, un transit exclusivement piétonnier et cycliste entre les accès crées sera préconisé. Le nombre des accès autorisés sera fixé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du

propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc…).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration préalable.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

5. Approche Environnementale de l'Urbanisme

Sous réserve de l'accord de la Collectivité et des gestionnaires des réseaux compétents, il pourra être expérimenté une évacuation des différents effluents prenant en compte une approche environnementale de l'urbanisme.

Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 500 m^2 sera exigée à l'aval du dispositif d'assainissement projeté.

Article Ut.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Routes départementales :

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

Voies communales et agglomération :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes ou à l'alignement futur.
Dans le cadre d'opérations groupées, une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique. Cette implantation devra être justifiée et précisée par le plan de composition du projet proposé par le pétitionnaire.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Dans le cadre d'opérations groupées, une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique. Cette implantation devra être justifiée et précisée par le plan de composition du projet proposé par le pétitionnaire.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

Article Ut.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Dans les campings, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction ;

Dans les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction (auvents et terrasses amovibles exclus).

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions

I. 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 ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres**.

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

II. Pour le bâtiment d'accueil et toute autre construction liée à une activité de service ou de commerce, la hauteur maximale mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage
- à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...)

est fixée comme suit :

Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
3,5 m	**7,5 m**	**4 m**

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

S'agissant des bâtiments d'accueil, constructions à vocation touristique autres que les Habitations Légères de Loisirs, bureaux, sanitaires, salles de jeux et locaux poubelles :

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

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :
- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

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

7. Les toitures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle.

S'agissant des habitations légères de loisirs :

Le parti architectural retenu devra être le même pour toutes les Habitations Légères de Loisirs situées au sein d'une même opération.

Les habitations légères de loisirs devront tenir compte des prescriptions suivantes :
- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- les toits auront la même couleur soit aspect ardoises naturelles ou couleur claire (beige ou blanc) ;
- les toitures pourront être :
  - soit toutes à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
  - soit toutes plates.
- les couleurs de bardage auront la même couleur soit l'aspect du bois naturel ou une teinte claire (beige ou blanc) ;
- les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Dispositions concernant les clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les éléments en béton préfabriqué ;
- Les grilles ou grillages sans végétation ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc…).

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

A – Clôtures sur voies :

Sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité, les clôtures éventuelles sur rues et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

1. Les **clôtures (voies publiques et voies internes à l'opération) doivent être adaptées à l'environnement** ; les talus bocagers, les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange (pouvant être protégées par un grillage discret hauteur maximale 1,50m), et les maçonneries de pierres sèches (hauteur maximale 1m) sont préconisés.

2. un **mur bahut** d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants peut être autorisé exclusivement par rapport à la voie publique. La hauteur totale mur + haie ne devra pas excéder 1,50m.

B - Clôtures sur limites séparatives (latérales et en fond de parcelle) :

Les **clôtures doivent être adaptées à l'environnement** ; les talus bocagers, les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange (pouvant être protégées par un grillage discret), et les maçonneries de pierres sèches sont préconisés.

La hauteur maximum de clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Une liste des végétaux préconisés figure en annexe 4 à la fin du présent règlement.

4. Dispositions concernant les espaces circulés et de stationnement (automobiles)

Les **espaces circulés et de stationnement extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols** par :

- l'utilisation de **matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux**,

- la réduction des emprises des voies de circulation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Article Ut.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.

L'annexe 1 du présent règlement donne les règles généralement applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

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

Les aménagements et installations des parcs résidentiels de loisirs doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

1° Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :

a) Des hébergements tels qu'habitations légères de loisirs, et des résidences mobiles de loisirs,

b) Des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement,
au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des résidences mobiles de loisirs, et des habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers du périmètre visible.

L'utilisation des végétaux d'essences exotiques est strictement interdite, sauf les palmiers qui ne pourront être implantés que sur les espaces communs et qui devront rester minoritaires par rapport aux essences locales.

2° **Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère**, en **évitant notamment tout alignement excessif des hébergements** tels que habitations légères de loisirs, et résidences mobiles de loisirs sur le périmètre du parc résidentiel de loisirs et visibles de l'extérieur.

3° **Limiter l'occupation maximale des hébergements tels que habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs**, auvents et terrasses amovibles exclus, **à 20 %** de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

4° **Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments** par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

5° **Organiser les circulations à l'intérieur du parc résidentiel de loisirs** dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

6° La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

7° En tout état de cause, **20% minimum de la surface parcellaire devra être plantée**.

8° La **conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé**. Il en va de même des talus plantés.

9° RAPPEL : Le dossier d'autorisation d'aménager du P.R.L. devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.

Une liste des végétaux préconisés figure en annexe 4 à la fin du présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

La zone Up est destinée à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche, de plaisance, ou d'exploitation des fonds marins, liés à l'activité du port.

Rappels

La **démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Article Up.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A - Sont interdits les constructions, équipements et installations de toute nature à l'exception de ceux liés aux activités portuaires, nautiques et d'exploitation des ressources de la mer et cours d'eau, ainsi que :

- Les exhaussements et affouillements de sols s'ils ne sont pas liés à un permis de construire ou à des aménagements d'intérêt général.
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- La création de logements de fonction ;
- L'implantation d'éoliennes.

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

Les aménagements portuaires doivent respecter les préoccupations d'environnement.

Sont admis dans l'ensemble de la zone Up, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1- les ouvrages, bâtiments ou équipements publics ou privés ayant un rapport avec l'exploitation des ressources de la mer ou son usage au titre de la plaisance et activités touristiques.

2- les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre l'action de la mer et des cours d'eau.

3- Les prises d'eau et les émissaires de rejet,

4- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

5- des adaptations pour des modifications et extensions de constructions existantes, d'un type autorisé ou non dans la zone.

6- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone Up est justifiée pour des considérations d'ordre technique.

7- Les hôtels, restaurants, commerces, et de manière générale les constructions, équipements et installations destinées à l'accueil et à la restauration des usagers du port.

8- Les équipements scolaires et les installations qui leurs sont liées.

9- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation).

10- Les dépôts de véhicules marins (port à sec).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Up.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc…).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.
Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article Up.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 500 m^2 sera exigée à l'aval du dispositif d'assainissement projeté.

Article Up.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

Article Up.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Up.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et annexes 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 11 mètres au faîte**.

Dépendances

Les dépendances (toiture à pans inclinés) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale au faîtage	hauteur maximale à l'égout des toitures
5 mètres	**3 mètres**

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

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants autorisées suivant les dispositions de l'article Up 2, pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

R.111-21 :" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

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

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

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Clôtures sur voie

Au sein d'une même zone Up, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m.

Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées de grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

Article Up.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.

L'annexe 1 du présent règlement donne les règles généralement applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

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

Un **minimum de 10%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts**.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- **Zones 1AU :** Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette 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 le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- **Zones 2AU :** Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

◆ La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 6 secteurs :

- **1AUhb :** secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu,
- **1AUhc :** secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu. Ce secteur comprend un sous-secteur 1AUhc1 correspondant au site de Prat Ar Reun et encadré par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 1 – Prat Ar Reun.
- **1AUhd et 1AUhdK (à Kerloc'h) :** secteur à vocation d'habitat encore plus aéré, organisation en ordre discontinu,
- **1AUhg :** secteur à vocation d'habitat mixte, situé à Gorréquer,
- **1AUL :** secteur à vocation de tourisme et de loisirs,
- **1AUt :** secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs…)
- **1AUt « prl » :** secteur à vocation touristique spécifiquement dédié à l'implantation d'un Parc Résidentiel de Loisirs. **(voir règlement spécifique après le règlement de la zone AU)**.

◆ La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification.

Rappels

La **démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la limite communale avec Pont L'Abbé et finissant à la section 90 Km/h PR4 + 425,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR4 + 425 et finissant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 5 + 575,
- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 90 Km/h PR 5 + 575 et finissant à la fin de la section 90 Km/h PR 6 + 800,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR 6 + 800 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 8 + 090.

matérialisées au plan en tireté.

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des dangers qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Sont notamment applicables, à l'intérieur des secteurs indicés (in), les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans l'ensemble des zones AUh sont interdits les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, dont notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

- Les parcs d'attraction, dès lors qu'ils sont ouverts au public.

- La création de dépôts de ferrailles et de carcasses de voitures.

- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de cinq unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

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

- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire ou de ceux prévus à l'article AUh.2.

- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

- L'implantation d'habitations légères de loisirs - H.L.L. – (tels que les yourtes, tipis, cabane dans les arbres...) et de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), qu'elles soient groupées ou isolées.

- L'extension de bâtiment agricole existant.

- L'implantation de bâtiment agricole.

- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage,

- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

- L'implantation d'éolienne.

2 – Dans le secteur 1AUL sont interdites toutes les occupations et utilisations et tous travaux divers à l'exception de ceux expressément prévus à l'article AU.2.

3. En secteur 1AUt sont interdits :
Toutes les constructions et installations autres que :

- les terrains de camping et de caravanage traditionnels,
- les constructions d'habitations de loisirs à gestion collective, les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique (de type PRL) ou de loisirs et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique
- les complexes de loisirs,
- les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées,
- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone 1AUt est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

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

1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :

Sont admis dans **l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU)** sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

2. Dispositions applicables aux zones 1AU :

Dans ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme.

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

3. En secteur 1AUt les loges de gardiennage sont autorisées, sous réserve d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, **et à condition** qu'elle ne soient pas implantées avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant. **La loge de gardiennage sera une des constructions autorisées au sein de l'opération d'aménagement.**

3. Dispositions applicables à la zone 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification ou révision du PLU ou création d'une ZAC suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions des articles L.300-1 et L.300-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

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

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

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
Le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière.
En cas de divisions de terrains ou d'urbanisation de terrains contigus débouchant sur une même voie, un accès commun sera préconisé. Il pourra être dérogé à la règle de l'accès unique en cas d'opérations groupées ou d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, un transit exclusivement piétonnier et cycliste entre les accès crées sera préconisé. Le nombre des accès autorisés sera fixé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.
En tout état de cause, la règle de l'accès unique ne s'applique pas au secteur 1AUhg.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

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

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc…).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques

d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 500 m^2 sera exigée à l'aval du dispositif d'assainissement projeté.

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Routes départementales :

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 35 m.

Voies communales et agglomération :

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

– En **secteurs 1AUhb** les constructions peuvent être édifiées à une **distance comprise entre 0 et 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur. Dans le cas d'implantation en bordure de voie, la continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées…).

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions voisines existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
Les extensions des constructions existantes situées à plus de 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

– **En secteurs 1AUhc, 1AUhd, 1AUhdk, 1AUt et 1AUL** le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur est de **5 mètres**.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect. Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

- En secteur 1AUhc1, les constructions peuvent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement futur. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, et dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division), les règles s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble du projet et non à chacun des lots ou terrains issus de la division.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

– **En secteur 1AUhg,** le recul des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de :
- **5 mètres minimum pour les maisons individuelles comportant un seul logement** ;
- **Entre 0 et 10 mètres pour les pour les autres constructions**.

Toutefois, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour les projets d'aménagement d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier.
Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

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

1. En secteur 1AUhb et 1AUhg, les constructions pourront être édifiées en ordre continu ou discontinu, c'est à dire :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- ou avec un recul minimum de 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

Pour les abris de jardin de 10 m² maximum et de 2,5 m au faîtage réalisés en dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

2. En secteur 1AUhc, 1AUhd, 1AUhdk, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives (= ordre discontinu).
La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

Pour les abris de jardin de 10 m² maximum et de 2,5 m au faîtage réalisés en dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

En secteur 1AUhc1, en application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, et dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division), les règles s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble du projet et non à chacun des lots ou terrains issus de la division.

3. En secteur 1AUt, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

4. Règles particulières :

Une implantation particulière pourra être acceptée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architecturale ou urbanistique et notamment :

- Pour la modification d'importance limitée, de construction existante ;
- Pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour les projets d'aménagement d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier.
- Pour la construction d'immeubles groupés ;
- Pour la construction en lotissement ;
- Pour des terrains présentant un caractère étroit ;
- Pour des extensions de construction existante présentant un caractère limité (soit -20 m² de SHOB).

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même propriété sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
1AUL, 1AUhg	non réglementé
1AUt	30% pour les campings 20% pour les autres opérations
1AUhb	50%
1AUhc	30%
1AUhc1	60 %
1AUhd et 1AUhdk	20%

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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 du pourcentage fixé au paragraphe 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.

En cas de chemin d'accès indivis à la propriété, le pétitionnaire pourra bénéficier des droits à construire correspondant à l'application des pourcentages susvisés sur les droits indivis qu'il détient dans ce chemin.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

A- La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

B- Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

C- En secteur 1AUh, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
1AUhb	6 m	11 m
1AUhc, 1AUhd et 1AUhdk	4 m	8 m
1AUhc1	Non réglementé	11 m
1AUhg : - Maisons individuelles : - Autres :	 4 m 6 m	 8 m 11 m

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Pour les maisons d'architecture d'expression contemporaine, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

En secteur 1AUhc, 1AUhd et 1AUhdk, des hauteurs supérieures pourront être exceptionnellement admises notamment pour des opérations d'immeubles collectifs, sans toutefois dépasser 11 mètres au faîte.
Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des exceptions sont également admises pour les bâtiments publics et / ou d'intérêt général tels que les équipements sportifs, scolaires éducatifs ou médicaux. Dans ce cas, la hauteur maximale n'excédera pas 14 mètres.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions présentes dans le paysage proche.

Dépendances

Les dépendances (toiture à pans inclinés) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale au faîtage	hauteur maximale à l'égout des toitures
5 mètres	**3 mètres**

D- Secteur 1AUt

I. 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 ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres**.

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

II. Pour le bâtiment d'accueil et toute autre construction liée à une activité de service ou de commerce, la hauteur maximale mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage
- à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...)

est fixée comme suit :

Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
3,5 m	**7,5 m**	**4 m**

E- Secteur 1AUL

Il n'est pas fixé de hauteur.

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

A- Dispositions applicables aux secteurs 1AUhb, 1AUhc, 1AUhd et 1AUhdk

Il conviendra pour tout projet de construction, de réhabilitation ou d'extension de se référer au guide architectural et paysager annexé au présent règlement écrit.

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysager identifié sur le document graphique en application du L.151-23 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 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

Au titre de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partir d'une construction située dans une commune ou d'une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
Cette disposition a été instituée sur l'ensemble du territoire communal, par délibération du conseil municipal du 03 octobre 2014.

2. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

3. Les réhabilitations, les modifications et les extensions des constructions existantes :

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

3.1. Pour les modifications de l'existant :

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des

spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des ouvertures en façade dans le respect de la composition d'origine,
- garder tant que faire se peut des pignons aveugles et préférer les ouvertures en façade,
- maintien du rapport entre la surface des murs ou pignons et la surface des ouvertures.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment :

- La création d'ouverture en toiture se fera par des châssis de toit pour les bâtiments dépourvus de lucarnes.
- La création de lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet devra se référer au guide architectural et paysager.
- Les châssis de toiture, seront de préférence encastrés, et la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade.

Les surélévations de bâtiments existants seront interdites.

Les éléments de modénature, tels que chaînage d'angle et entourages de fenêtres, les marquises, les éléments en zinc sur le faîtage et les menuiseries, devront être restaurés ou remplacés dans le respect de la construction.

3.2. Les principes pour les extensions et réhabilitations :

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

Les extensions des constructions existantes se feront en maintenant une hiérarchisation du bâti, à savoir : un bâti principal (existant) à usage d'habitation et un bâti secondaire plus petit, soit destiné à l'extension de l'habitation, soit à usage de garage, remise, atelier, etc.

En cas d'extension ou de réhabilitation, il devra y avoir harmonisation avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs. Sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble et de la bonne insertion dans le site, les matériaux différents seront autorisés.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire. L'utilisation d'autres matériaux comme le bois (non vernis) peut être acceptée dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens. Les recommandations architecturales du guide serviront de référence pour la réalisation des projets.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel et ne devront pas altérer le caractère de la façade.
Les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Afin de limiter l'impact sur la façade principale, la véranda sera positionnée, lorsque cela est possible côté pignon.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelables intégrés à la construction seront autorisés, sous réserve d'une insertion soignée au niveau de la toiture, d'une intégration dans le contexte environnant et du respect de la qualité

architecturale du bâti.

3.3. Les matériaux de façade :

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine.

Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre.

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne devront porter atteinte au caractère de la construction existante.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère d'origine.

Les maçonneries saillantes en pierres appareillées ou pierres de taille (type chaînages d'angles ou entourages de fenêtres) sont destinées à rester apparentes.
En façade sur rue, vue depuis l'espace public, les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit sera repris ou remplacé.

3.4. Les menuiseries :

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment.
En cas de présence ou d'installation de volets roulants ou en cas d'impossibilité d'installation de volets battants, ceux-ci devront :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les menuiseries plein vitrage seront autorisées pour les ouvertures de petites dimensions.

Les menuiseries devront respecter les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries existantes ou à proximité sur des constructions du même type.

Le maintien ou la réinstallation de volets battants sera encouragé, sauf si la construction d'origine ne le prévoyait pas.

4. Les constructions neuves :

Chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche.

4.1. Volumétrie des constructions :

Les prescriptions édictées pour les constructions neuves seront les suivantes :

- plan rectangulaire très prononcé pour le bâtiment principal, avec une simplicité des volumes évitant les trop nombreux décrochements,
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal d'habitat et secondaire en extension de l'habitat ou à usage d'annexe nettement différencié),
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit,
- Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,30 mètre du terrain naturel, sauf exception justifiée par la topographie des lieux ou des dispositions règlementaires de niveau supérieur,
- interdiction des garages en sous-sol.

4.2. Toitures des constructions :

Les ardoises seront privilégiées pour les toitures à deux pentes des volumes principaux. Le zinc sera autorisé si le projet s'insère dans le paysage et le contexte environnant.

Les toitures des volumes principaux devront être comprises entre 42 et 45° maximum, à deux pentes et ne débordant pas sur les pignons.

Les toitures des volumes secondaires, et ceux uniquement à simple rez-de-chaussée pourront éventuellement être couverts de pentes de toitures plus faibles (terrasse ou mono-pentes).

Les débords de toiture seront limités (< 25 cm).

Les châssis de toiture seront encastrés dans le plan de la toiture et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants extérieurs. Ils seront axés dans la mesure du possible sur les ouvertures des façades.
Les toitures à croupe sont proscrites.

Les souches de cheminées maçonnées seront enduites et seront positionnées en pignon.

Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016 ou approchant) et positionnés près du faîtage.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelables intégrés à la construction seront autorisés, sous réserve d'une insertion soignée au niveau de la toiture et d'une intégration satisfaisante dans le contexte environnant.

4.3. Les façades :

Les proportions des façades seront horizontales et les percements présenteront de préférence une dominante verticale.

4.4. Les coloris :

Les couleurs des enduits devront être soit identiques à celles déjà existantes, soit blanches (RAL 9010) à Lesconil ou dans un camaïeu de blancs à Plobannalec (RAL 9001, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016). Cependant, exceptionnellement, une teinte particulière pourra être accordée si le projet s'intègre parfaitement dans le contexte bâti environnant.

5. Pour les bâtiments annexes et dépendances :

Les bâtiments annexes et dépendances doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs. Pour les constructions telles que les abris de jardin, piscines, garages et carport, il convient de se référer au guide architectural et paysager.
Le volume des bâtiments annexes devra rester inférieur au bâti principal pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage au tissu urbain.

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

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible. Les paraboles doivent être posées sur la couverture et avoir une couleur identique à celle-ci. Elles sont interdites en façade visible de l'espace public.

Les panneaux solaires doivent être intégrés et encastrés au plan de toiture.

6. Les clôtures :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. Le choix des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
Les clôtures anciennes existantes seront conservées dans la mesure du possible.
Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés.
Les illustrations figurant dans le guide architectural et paysager constituent des exemples sur lesquels les projets de clôtures devront s'appuyer.
En tout état de cause, les clôtures présentant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière pourront être refusées.

6.1. Les clôtures sur voie seront traitées selon les modalités suivantes :

- Muret enduit de 0,60 m de haut maximum surmonté d'un dispositif à claire voie de 0,60 m de haut maximum,
- Muret enduit de 0,60 m de haut maximum accompagné d'une haie d'essences locales et variées (voir annexe 3 du règlement écrit),
- Muret maçonné en pierre apparentes de 0,60 m de haut maximum surmonté d'un dispositif à claire voie de 0,60 m de haut maximum et éventuellement d'une haie d'essences locales et variées,

Les clôtures sur voies s'appliquent sur une bande de 5 m à partir de l'alignement.

Dans les secteurs urbains denses des bourgs, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti, d'une hauteur maximale de 2 m au-dessus du niveau de la rue et enduits des 2 côtés pourront être autorisés.

6.2. Les clôtures sur limites séparatives seront traitées selon les modalités suivantes :

- murs enduits ou de moellons apparents pouvant être surmontés d'un grillage ou d'une palissade,
- haies constituées de végétaux d'essences à pousse lente et limitée,

- talus plantés,
- palissades bois,
- grillage doublé de végétation à pousse lente et limitée.

Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser 1,80 m.

B- Dispositions applicables au secteur 1AUhg, 1AUL, et 1AUt

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

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

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

b. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

c. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :
- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture **traditionnelle** non locale est interdite.

d. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres

régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

e. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

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

g. Les toitures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle, ou de chaume.

3. S'agissant des Habitations Légères de Loisirs en zone 1AUt :

Le parti architectural retenu devra être le même pour toutes les Habitations Légères de Loisirs situées au sein d'une même opération.

Les habitations légères de loisirs devront tenir compte des prescriptions suivantes :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- les toits auront la même couleur soit aspect ardoises naturelles ou couleur claire (beige ou blanc) ;
- les toitures pourront être :
  - soit toutes à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
  - soit toutes plates.
- les couleurs de bardage auront la même couleur soit l'aspect du bois naturel ou une teinte claire (beige ou blanc) ;
- les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés :
1AUt	*N.B. : Sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité, les clôtures ne sont pas obligatoires ; les clôtures éventuelles (voies publiques et voies internes à l'opération) doivent être adaptées à l'environnement.* - Talus bocagers, ou haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange (pouvant être protégées par un grillage discret), d'une hauteur maximale 1,50m. - Maçonneries de pierres sèches (hauteur maximale 1m). - Mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants peut être autorisé exclusivement par rapport à la voie publique. La hauteur totale mur + haie ne

	devra pas excéder 1,50m.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- d'un mur enduit des 2 côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, sauf, et uniquement pour les clôtures sur limites séparatives, s'ils sont semi enterrés et ont au plus une hauteur apparente de 30 cm ;
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc…)

- **Les clôtures en zones 1AUL et 1AUt et 1AUhg :**

  - Les clôtures doivent être adaptées à l'environnement ; les talus bocagers, les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange (pouvant être protégées par un grillage discret), et les maçonneries de pierres sèches sont préconisés.
  - La hauteur maximum de clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, sauf, et uniquement pour les clôtures sur limites séparatives, s'ils sont semi enterrés et ont au plus une hauteur apparente de 30 cm ;
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc…)

- **Les clôtures en zone 1AUhg :**

- Les clôtures doivent être adaptées à l'environnement

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, sauf, et uniquement pour les clôtures sur limites séparatives, s'ils sont semi enterrés et ont au plus une hauteur apparente de 30 cm ;
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc…)

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

1- 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.

L'annexe 1 du présent règlement donne les règles imposées en matière de stationnement

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

2° - Rappel de l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme :
Il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

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

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

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUt « prl »

La zone 1AUtprl est spécifiquement destinée à recevoir des Parcs Résidentiels de Loisirs.

Rappels

La **démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la limite communale avec Pont L'Abbé et finissant à la section 90 Km/h PR4 + 425,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR4 + 425 et finissant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 5 + 575,
- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 90 Km/h PR 5 + 575 et finissant à la fin de la section 90 Km/h PR 6 + 800,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR 6 + 800 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 8 + 090.

matérialisées au plan en tireté.

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des dangers qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère

inondable qu'il occasionnerait.

Sont notamment applicables, à l'intérieur des secteurs indicés (in), les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Article AUt prl.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations non directement liés à un Parc Résidentiel de Loisirs, ou autres que :

- des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) ;
- des constructions à usage de gardiennage, de bureaux, de commerce et de services liés à un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL).

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

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

- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone 1AUtprl est justifiée pour des considérations d'ordre technique.

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'un Parc Résidentiel de Loisirs. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités. **La loge de gardiennage sera une des constructions autorisées au sein de l'opération d'aménagement.**

- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

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

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUtprl.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

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

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.
La largeur de chaussée pourra être réduite à 3 m en cas de voies en sens uniques dépourvues de stationnement sur les accotements.

Le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière.
En cas de divisions de terrains ou d'urbanisation de terrains contigus débouchant sur une même voie, un accès commun sera préconisé. Il pourra être dérogé à la règle de l'accès unique en cas d'opérations groupées ou d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, un transit exclusivement piétonnier et cycliste entre les accès crées sera préconisé. Le nombre des accès autorisés sera fixé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article 1AUtprl.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 construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du

propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc…).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

5. Approche Environnementale de l'Urbanisme

Sous réserve de l'accord de la Collectivité et des gestionnaires des réseaux compétents, il pourra être expérimenté une évacuation des différents effluents prenant en compte une approche environnementale de l'urbanisme.

Article 1AUtprl.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 2**50 m²** sera exigée à l'aval du dispositif d'assainissement projeté.

Article 1AUtprl.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Routes départementales :

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

Voies communales et agglomération :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes ou à l'alignement futur.

Dans le cadre d'opérations groupées, une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique. Cette implantation devra être justifiée et précisée par le plan de composition du projet proposé par le pétitionnaire.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, une distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Dans le cadre d'opérations groupées, une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique. Cette implantation devra être justifiée et précisée par le plan de composition du projet proposé par le pétitionnaire.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

Article 1AUtprl.9 : emprise au sol des constructions

1- **Pour les Habitations Légères de Loisirs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction (auvents et terrasses amovibles exclus)**. De plus, la construction ne pourra pas avoir une emprise au sol supérieure à 60 m².

2- L'emprise au sol des constructions à usage collectif n'est pas limitée.

Article 1AUtprl.10 : hauteur maximale des constructions

I. 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 ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres**.

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

II. Pour le bâtiment d'accueil et toute autre construction liée à une activité de service ou de commerce du Parc Résidentiel de Loisirs, la hauteur maximale mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage
- à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...)

est fixée comme suit :

Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
3,5 m	**7,5 m**	**4 m**

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :
- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

S'agissant des bâtiments d'accueil, constructions à vocation touristique autres que les Habitations Légères de Loisirs, bureaux, sanitaires, salles de jeux et locaux poubelles :

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

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :
- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;

- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

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

7. Les toitures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle.

S'agissant des habitations légères de loisirs

Le parti architectural retenu devra être le même pour toutes les Habitations Légères de Loisirs situées au sein d'une même opération.

Les habitations légères de loisirs devront tenir compte des prescriptions suivantes :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- les toits auront la même couleur soit aspect ardoises naturelles ou couleur claire (beige ou blanc) ;
- les toitures pourront être :
  - soit toutes à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
  - soit toutes plates.
- les couleurs de bardage auront la même couleur soit l'aspect du bois naturel ou une teinte claire (beige ou blanc) ;
- les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Dispositions concernant les clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les éléments en béton préfabriqué ;
- Les grilles ou grillages sans végétation ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc…).

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

A – Clôtures sur voies :

Les clôtures (voies publiques et voies internes à l'opération) doivent être adaptées à l'environnement. Sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité, les clôtures éventuelles sur rues et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

1. Des talus bocagers ou des haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange (pouvant être protégées par un grillage discret) d'une hauteur maximale 1,50m,
2. Des maçonneries de pierres sèches ou un mur bahut (hauteur maximale 1m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants peut être autorisé exclusivement par rapport à la voie publique. La hauteur totale mur + haie ne devra pas excéder 1,50 m.

B - Clôtures sur limites séparatives (latérales et en fond de parcelle) :

Les **clôtures doivent être adaptées à l'environnement** ; les talus bocagers, les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange (pouvant être protégées par un grillage discret), et les maçonneries de pierres sèches sont préconisés.

La hauteur maximum de clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Une liste des végétaux préconisés figure en annexe 4 à la fin du présent règlement.

4. Dispositions concernant les espaces circulés et de stationnement (automobiles)

Les **espaces circulés et de stationnement extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols** par :

- l'utilisation de **matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux**,
- la réduction des emprises des voies de circulation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Article 1AUtprl.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de 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.

L'annexe 1 du présent règlement donne les règles généralement applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

Chaque parcelle devra comporter au moins une place de stationnement.

Un parking réservé aux visiteurs devra être prévu dans l'emprise du terrain de l'opération.

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

Les aménagements et installations des parcs résidentiels de loisirs doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

1° Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :

a) Des hébergements (habitations légères de loisirs),

b) Des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement,
au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des résidences mobiles de loisirs, et des habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers du périmètre visible.

L'utilisation des végétaux d'essences exotiques est strictement interdite sauf les palmiers qui ne pourront être implantés que sur les espaces communs et qui devront rester minoritaires par rapport aux essences locales.

2° **Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère**, en **évitant notamment tout alignement excessif des hébergements** tels que habitations légères de loisirs, et résidences mobiles de loisirs sur le périmètre du parc résidentiel de loisirs et visibles de l'extérieur.

3° **Limiter l'occupation maximale des hébergements (habitations légères de loisirs),** auvents et terrasses amovibles exclus, **à 20 %** de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté. **De plus, la construction ne pourra pas avoir une emprise au sol supérieure à 60 m²**.

4° **Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments** par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

5° **Organiser les circulations à l'intérieur du parc résidentiel de loisirs** dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

6° La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

7° En tout état de cause, **20% minimum de la surface parcellaire devra être plantée**.

8° La **conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé**. Il en va de même des talus plantés.

9° RAPPEL : Le dossier d'autorisation d'aménager du P.R.L. devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.

Une liste des végétaux préconisés figure en annexe 4 à la fin du présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappels

La **démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la limite communale avec Pont L'Abbé et finissant à la section 90 Km/h PR4 + 425,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR4 + 425 et finissant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 5 + 575,
- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 90 Km/h PR 5 + 575 et finissant à la fin de la section 90 Km/h PR 6 + 800,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR 6 + 800 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 8 + 090.

matérialisées au plan en tireté.

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Sont notamment applicables, à l'intérieur des secteurs indicés (in), les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2) :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole,
- Toute nouvelle installation extractive,
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Le stationnement isolé de caravanes **pendant plus de trois mois par an consécutif ou non** sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains ou 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 aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (H.L.L.) et de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), qu'elles soient groupées ou isolées.

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

1. Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage de logement de fonction, strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'elles soient édifiées à une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ; ou à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti ou d'une zone constructible à usage d'habitat (U, AU, Nh) et à condition que le

bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone ; deux nouveaux logements de fonction par exploitant seront autorisés, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, locaux de vente des produits issus de l'activité agricole, chambres d'hôtes…) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

- les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère ;

- les travaux d'affouillement et d'exhaussement 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.

- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ou de restauration.

- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes les aménagements non liés à une exploitation agricole nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de **15 mètres carrés** de surface de plancher et de 2,5 mètres de hauteur maximum, et sous réserve qu'ils soient intégrés au paysage.

2. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles, qui ne sont plus ni affectés ni nécessaires à l'agriculture, spécifiquement désignés aux documents graphiques par une étoile (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté. Reprendre la rédaction figurant en zone Uh pour les batiments d'habitation liés à l'activité agricole.

3. Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Les nouveaux raccordements de bâtiments agricoles seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Routes départementales :

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 35 m.

Autres voies communales :

Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places

publiques ou à l'alignement futur est de 5 m.

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

Pour les bâtiments liés aux activités agricoles :

La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à **3 mètres** (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

Pour les logements de fonction des agriculteurs :
La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

Une implantation particulière pourra être acceptée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architecturale ou urbanistique et notamment :
- Pour la modification d'importance limitée, de construction existante ;
- Pour des extensions de construction existante présentant un caractère limité (soit -20 m² de SHOB).

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Seuil de 100 m² d'emprise au sol par logement de fonction.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des logements de fonction ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout	Hauteur au faîte	Hauteur à l'acrotère
A	4 m	8 m	7 m

Dépendances

Les dépendances (toiture à pans inclinés) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale au faîtage	Hauteur maximale à l'égout des toitures
5 mètres	3 mètres

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

R.111-21 :" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :
- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres

régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

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

Les toitures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle, ou de chaume.

3. Clôtures

Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent. Ces éléments seront maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Les clôtures des maisons d'habitation :

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- murets enduits des 2 côtés ou de moellons (hauteur maxi : 0,60 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants,
- talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.
- haies doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Clôtures sur limites séparatives :
Sont préconisées : les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret, le tout d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.

Sinon, elles seront d'une hauteur maximale de 1,8 m et constituées :

- d'un mur enduit des 2 côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, sauf, et uniquement pour les clôtures sur limites séparatives, s'ils sont semi enterrés et ont au plus une hauteur apparente de 30 cm ;
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc…)

Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de 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 (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et 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

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises… devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigée.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend les sous-secteurs particuliers :

- le secteur **Ns** délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.
- le secteur **Nm** lié au Domaine Public Maritime,
- le secteur **Ne** couvrant la station d'épuration,
- le secteur **Nh**, couvrant de petites zones situées dans l'espace rural, pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserves de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, le changement de destination, l'extension et la réfection des constructions non agricoles déjà existantes. **(voir règlement spécifique après le règlement de la zone N).**

Rappels

La **démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la limite communale avec Pont L'Abbé et finissant à la section 90 Km/h PR4 + 425,

- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR4 + 425 et finissant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 5 + 575,
- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 90 Km/h PR 5 + 575 et finissant à la fin de la section 90 Km/h PR 6 + 800,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR 6 + 800 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 8 + 090.

matérialisées au plan en tireté.

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Sont notamment applicables, à l'intérieur des secteurs indicés (in), les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits en secteur N :

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.

Les lotissements de toute nature.

Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.443-9 et R.443 9-1 du Code de

l'Urbanisme.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports,

La création de dépôts de ferrailles et de carcasses de voitures,

Les dépôts de véhicules.

Les comblements, affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme liée à une construction permise dans la zone, ou prévus à l'article N.2.

2. En secteur Ns sont interdits toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

3. Sont en outre interdites dans l'ensemble de la zone N, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées par ailleurs à l'article N.2.

4. Sont interdits en secteur Nm, 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.

5. Sont interdits en secteur Ne, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec l'épuration des eaux usées.

6. Les demandes d'autorisation de défrichements sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

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

1. Sont admis dans tous les secteurs y compris en secteur Ns :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret nº 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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

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

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

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

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

e) 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 a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également admis en secteur Ns : les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :
« afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article L.146-6-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont admis dans tous les secteurs, sauf en secteur Ns et Nm :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

Sont admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

Seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :

- La restauration sans changement de destination des constructions existantes ;

- Le changement de destination des constructions conservées pour l'essentiel, et qui présente un intérêt patrimonial ou architectural pour la commune ;

- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la SHON existante,
    - ou 25 m² de SHON nouvellement créée.

En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

- L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations ; La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

- La construction d'une annexe ou d'une dépendance, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. L'annexe ou la dépendance doit être édifiée sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal. Il ne sera autorisé aucune extension pour des annexes ou dépendances existantes de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'une annexe ou dépendance par unité foncière.

- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

3. Sont admis dans le seul sous secteur Nm, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'état d'un titre d'occupation appropriée :

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

Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.

Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret n°91-1110

du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.

Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.

Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du DPM.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est permis la création d'accès permettant de desservir une construction à usage d'habitation autorisée dans le cadre d'une autre zone sous réserve de respecter la vocation principale de la zone N.

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

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit

être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc…).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu

ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.
Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Routes départementales :

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 35 m.

Autres voies communales :

Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

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

1- Les constructions doivent **s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives (= ordre discontinu).**.
La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

L'implantation de nouvelles constructions en limite séparative est interdite, excepté pour les abris de

jardin de 10 m² maximum et de 2,5 m au faîtage.

Pour les abris de jardin de 10 m² maximum et de 2,5 m au faîtage réalisés en dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

2- Une implantation particulière pourra être acceptée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architecturale ou urbanistique et notamment :
- Pour la modification d'importance limitée, de construction existante ;
- Pour des extensions de construction existante présentant un caractère limité (soit -20 m² de SHOB).

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

Dépendances

Les dépendances (toiture à pans inclinés) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale au faîtage	hauteur maximale à l'égout des toitures
5 mètres	**3 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. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants

(notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

R.111-21 :" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

Constructions annexes : les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les changements de destination et extensions mesurées devront respecter l'esprit architectural du bâtiment d'origine.

3. Clôtures

Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent. Ces éléments seront maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Les clôtures des maisons d'habitation

Sur voie : seuls sont autorisés :
- les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales ;
- **les haies doublées de grillage (d'une hauteur maximale de 1,50m) et les murets enduits** ou de moellons (d'une hauteur maxi : 0,60 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants**.**

Sur limites séparatives : sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

NB : Les clôtures en limite sur voie ou séparatives en parpaings non enduits ou en plaques béton préfabriquées sont interdites.

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de 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 (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises… devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

A l'intérieur des zones A, la zone Nh est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes (le changement de destination n'étant possible que pour les bâtiments situés en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole), 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….).

Rappels

La **démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la limite communale avec Pont L'Abbé et finissant à la section 90 Km/h PR4 + 425,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR4 + 425 et finissant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 5 + 575,
- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 90 Km/h PR 5 + 575 et finissant à la fin de la section 90 Km/h PR 6 + 800,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR 6 + 800 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 8 + 090.

matérialisées au plan en tireté.

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

Article Nh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.

Les lotissements de toute nature.

Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.443-9 et R.443 9-1 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports,

La création de dépôts de ferrailles et de carcasses de voitures,

Les dépôts de véhicules.

Les comblements, affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme liée à une construction permise dans la zone, ou prévus à l'article Nh.2.

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

1. Sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

2. Sont admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

Seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :

- La restauration sans changement de destination des constructions existantes ;

- Le changement de destination des constructions conservées pour l'essentiel, et qui présente un intérêt patrimonial ou architectural pour la commune ;

- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la SHON existante,
    - ou 25 m² de SHON nouvellement créée.

En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

- L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations ; La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

- Le changement de destination des bâtiments existants **d'intérêt patrimonial ou architectural** situés **en continuité de l'habitation existante**, constituant une extension de l'habitation existante, **dans les volumes existants**.

- La construction d'une annexe ou d'une dépendance, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. L'annexes ou la dépendance doit être édifiée sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal. Il ne sera autorisé aucune extension pour des annexes ou dépendances existantes de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'une annexe ou dépendance par unité foncière.

- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nh.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est permis la création d'accès permettant de desservir une construction à usage d'habitation autorisée dans le cadre d'une autre zone sous réserve de respecter la vocation principale de la zone Nh.

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

3. Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.
Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article Nh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Nh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Routes départementales :

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 35 m.

Autres voies communales :

Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les extensions autorisées à l'article Nh.2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies. Le recul minimum des dépendances, par rapport à l'alignement existant des autres voies ou places publiques ou à l'alignement futur, est de 5 m.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nh.2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

1- Les constructions doivent **s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives (= ordre discontinu).**.
La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

L'implantation de nouvelles constructions en limite séparative est interdite, excepté pour les abris de jardin de 10 m² maximum et de 2,5 m au faîtage.

Pour les abris de jardin de 10 m² maximum et de 2,5 m au faîtage réalisés en dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

2- Une implantation particulière pourra être acceptée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architecturale ou urbanistique et notamment :
- Pour la modification d'importance limitée, de construction existante ;
- Pour des extensions de construction existante présentant un caractère limité (soit -20 m² de SHOB).

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Nh.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nh.10 : hauteur maximale des constructions

Les hauteurs des extensions mesurées autorisées dans cette zone devront respecter la hauteur maximale des bâtiments présents sur la propriété.

Dépendances

Les dépendances (toiture à pans inclinés) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale au faîtage	hauteur maximale à l'égout des toitures
5 mètres	**3 mètres**

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

R.111-21 :" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la

conservation des perspectives monumentales."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

Constructions annexes : les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les changements de destination et extensions mesurées devront respecter l'esprit architectural du bâtiment d'origine.

3. Clôtures

Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent. Ces éléments seront maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Les clôtures des maisons d'habitation

Sur voie : seuls sont autorisés :
- les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales ;
- **les haies doublées de grillage (d'une hauteur maximale de 1,50m) et les murets enduits** ou de moellons (d'une hauteur maxi : 0,60 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants**.**

Sur limites séparatives : sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

NB : Les clôtures en limite sur voie ou séparatives en parpaings non enduits ou en plaques béton préfabriquées sont interdites.

Article Nh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de 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 (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous

réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et 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 talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises… devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

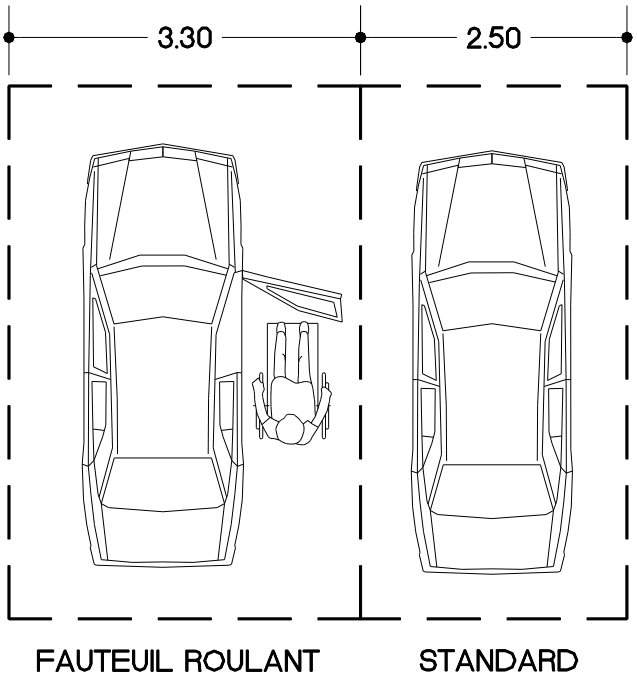
DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
• Appartement en immeuble collectif : - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus	 - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement)
• Groupe d'habitations	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements
• Les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique	- 1,5 place par logement
• Maison individuelle hors lotissement	- 2 places par logement
• Lotissement à usage d'habitation	- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements
• Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 5 logements
• Logements locatifs avec prêt aidé par l'état	- aucune place n'est imposée
ACTIVITÉS	
• Établissement industriel ou artisanal	- 30% de la surface hors oeuvre brute
• Entrepôt	- 30% de la surface hors oeuvre brute
• Commerces de - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² - plus de 300 m² de surface de vente	 - pas de minimum - minimum de 3 places par 100 m² de surface de vente - maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m² de surface de vente réalisée
• Bureau - services	- 60% de la surface hors oeuvre nette
• Hôtel restaurant**	- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
• Établissement d'enseignement du 1er degré	- 1 place par classe
• Établissement d'enseignement du 2ème degré *	- 2 places par classe *
• Établissement hospitalier et clinique	- 100% de la surface hors oeuvre nette
• Piscine - Patinoire *	- 50% de la surface hors oeuvre brute
• Stade - Terrain de sports *	- 10% de la surface du terrain
• Salle de spectacle, de réunions *	- 1 place pour 5 personnes assises
• Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
• cinémas	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme
• Autres lieux recevant du public	- 50% de la surface hors oeuvre nette

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

** les hôtels qui proposent des activités annexes de type restaurant, salle de réunion, salle de sport et/ou piscine ne sont pas tenus de respecter les obligations qui incombent à chaque activité dans le cas où l'hôtel comprend au minimum 50 chambres. La seule obligation d'une place par stationnement par chambre doit être respectée étant précisé que le stationnement devra se faire en fonction des besoins du projet.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Les places de stationnement des automobiles Réservées aux personnes à mobilité réduite



INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

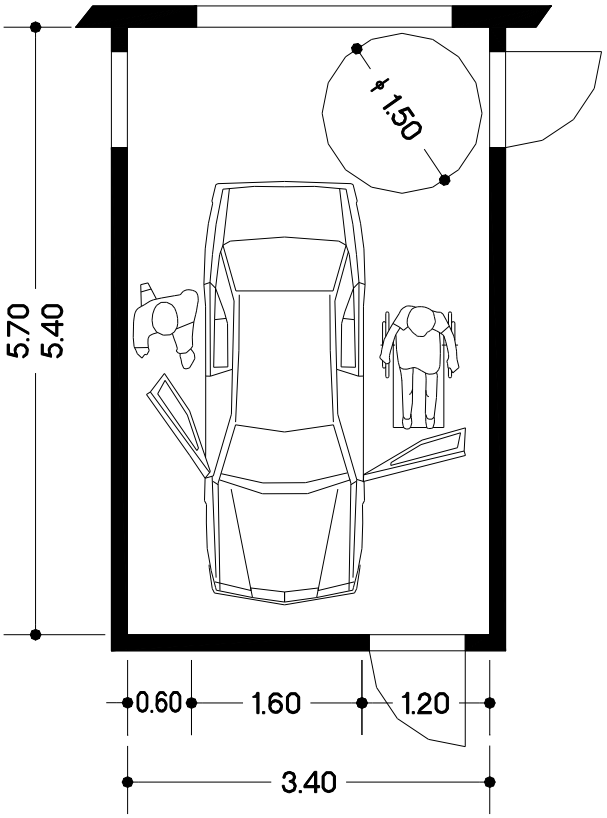
- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement
- ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.



BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

ANNEXE N°2 : QUELQUES DÉFINITIONS

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Faîte : sommet d'une construction

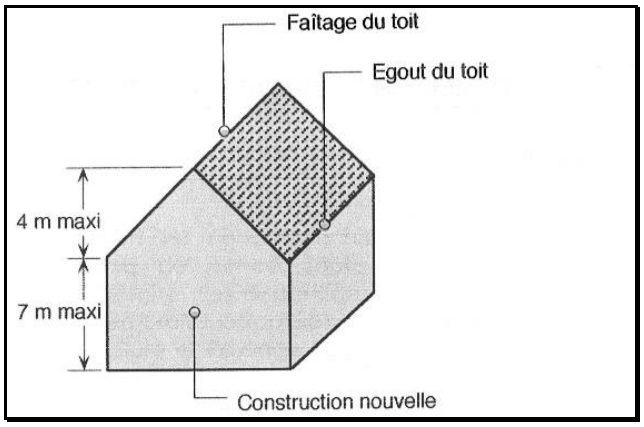
Hauteur Maximale absolue

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

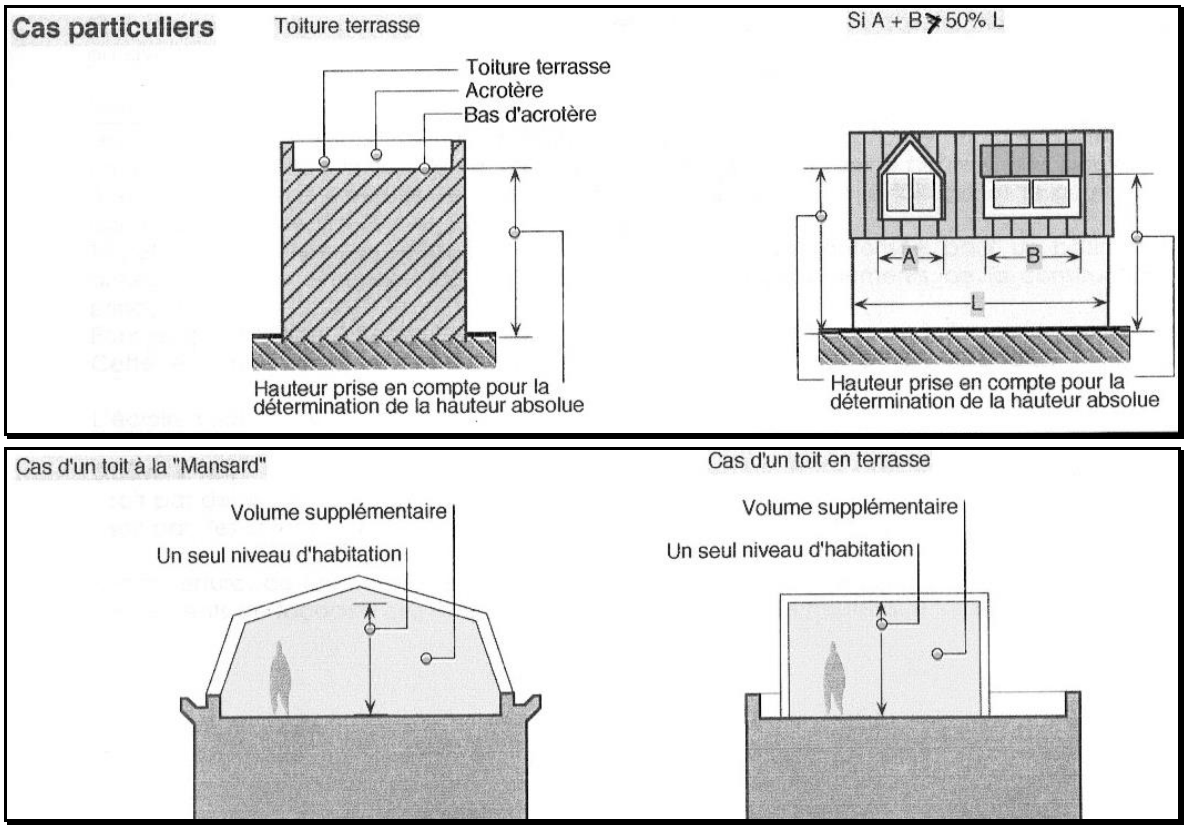
Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Cas général



Cas particulier

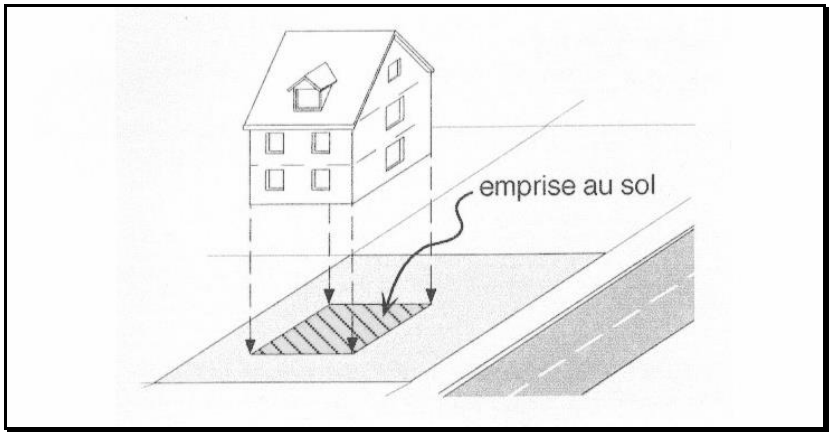


Annexe : construction accolée à la construction principale.

Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise,…)

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.



Coefficient d'Occupation des Sols : c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

SHON

La Surface Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Œuvre Brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus. Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

SHOB : la Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris l'épaisseur des murs).

Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

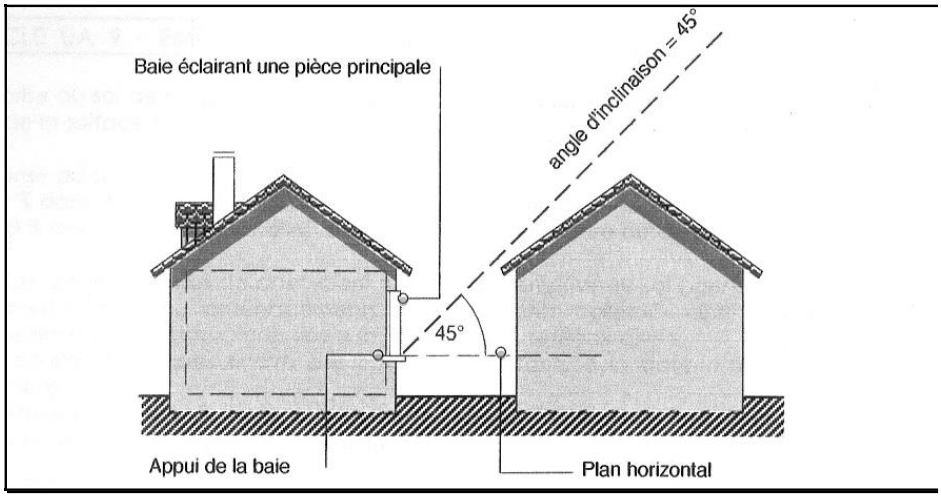
Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).
Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

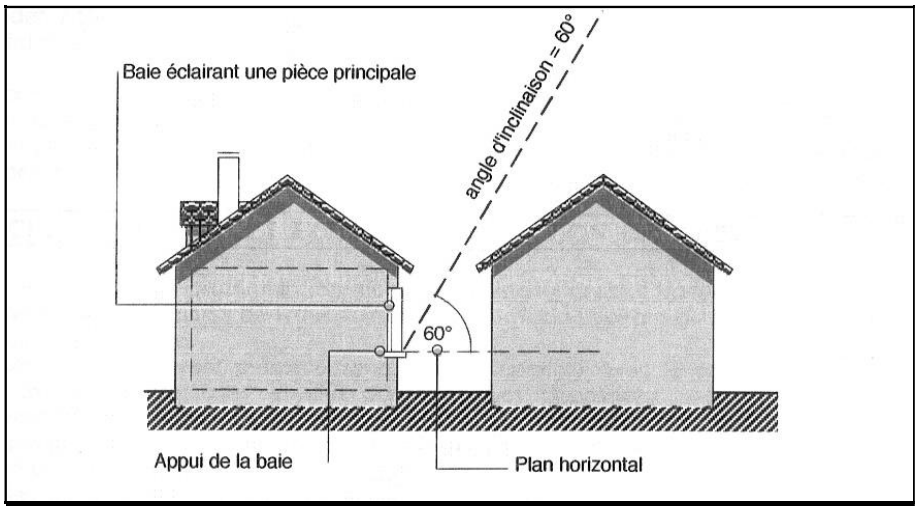
Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, …

Règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (articles 8)

Cas général



Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade



ANNEXE N°3 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTÉES OU NON SUR TALUS

Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus

1. Les principes généraux pour toutes plantations

Les nouvelles plantations auront pour fonction de recréer une ambiance intime bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir une meilleur reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition imitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (panneaux de fibres végétales, écorces, compost).

Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'essences à utiliser pour réaliser les séquences de végétaux des haies bocagères et leur mode de conduite.
Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine. On évitera de constituer une haie monospécifique, uniforme comme un mur.

2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus

La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :

haie libre : 2/3 caduque, 1/3 persistante

- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.
Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente).
Ils seront espacés de 8 à 12m.

- Des arbres menés en taillis ou cépées, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.

- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnies par les arbres menés en cépée.

Cf. exemple de composition ci-contre.

Exemple de la composition d'une haie sur talus :

Végétaux pour une haie : 2/3 caduque, 1/3 persistante

Disposition de principe :

hauts jets principaux, hauts jets intermédiaires, grands arbustes et arbres recépés

1 6 4 8 3 7 5 8 2 6

10 7 12 9 13 8 11 7 10 6

1m

2ème ligne uniquement arbustive

30 à 40cm

Arbres de hauts jets principaux :

1- Chêne pédonculé
2- Merisier

Arbres de hauts jets intermédiaires :

3- Alisier torminal

Arbres menés en taillis ou cépées

4- Châtaignier
5- Charme commun

Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :

6- Sureau noir
7- Noisetier
8- Troène commun

Arbustes de petites tailles :

10- Genêts à balai
11- Fragon
12- Viorne lantana
13- Prunellier
9- Houx

Arbres de grande taille conduits en haut jet

Espèces	Feuillage	Forme possible	Hauteur à l'age adulte	Vitesse de croissance
Chêne pédonculé *Quercus pedunculata)*	Caduc, Mar.	HJ, HJI	15 à 20m	Moyenne
Châtaignier *Castanea sativa)*	Caduc	HJ, HJI, C	15 à 20m	Moyenne
Frêne commun *Fraxinus excelsior)*	Caduc	HJ, C	15 à 20m	Rapide
Merisier *Prunus avium)*	Caduc	HJ, HJI	12 à 17m	Rapide
Alisier torminale *Sorbus torminalis)*	Caduc	HJI	10 à 15m	Moyenne
Charme commun *Carpinus betulus)*	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne

Arbustes de grande taille

Espèces	Feuillage	Hauteur à l'age adulte	Vitesse de croissance
Aubépine monogyne *Crataegus monogyna)*	Caduc	4 à 8 m	Rapide
Noisetier *Corylus avellana)*	Caduc	2 à 6 m	Rapide
Sureau noir *Sambucus nigra)*	Caduc	3 à 6 m	Rapide
Houx *Ilex aquifolium)*	Persistant	2 à 8 m	Moyenne
Troène commun *Ligustrum atrovirens)*	Semi-Persis-tant	2 à 4 m	Rapide

Arbustes de petite taille

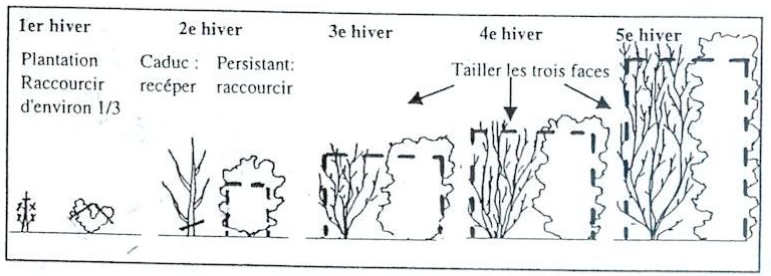
Espèces	Feuillage	Hauteur à l'age adulte	Vitesse de croissance
Cornouiller mâle *Cornus mas)*	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
Fusain d'europe *Evonymus europaeus)*	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Prunellier *Prunus spinosa)*	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
Viorne lantana *Viburnum lantana)*	Semi-Persis-tant	1 à 2 m	Moyenne
Viorne obier *Virburnum opulus)*	Caduc	1 à 4 m	Rapide

Légende :
Hj : Haut Jet
HJI : Haut Jet Intermédiaire
C : Cépée
GA : Grand Arbuste
Vitesse de croissance :
Rapide : plus de 60 cm/an
Moyenne : de 20 à 60 cm/an
Faible : moins de 20 cm/an

Arbustes de petite taille à feuillage persistant

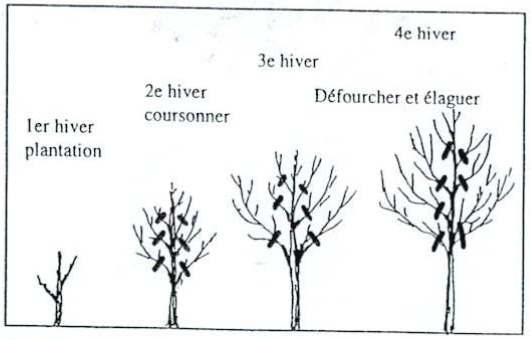
Espèces	Feuillage	Hauteur à l'age adulte	Vitesse de croissance
Ajonc d'europe *(Ulex europaeus)*	Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Fragon *(Ruscus aculeatus)*	Persistant	0,5 à 1 m	Lente
Genêt à balais *(Sarothamnus scoparius)*	Persistant	1 à 2 m	Rapide

Conduite d'une haie libre :



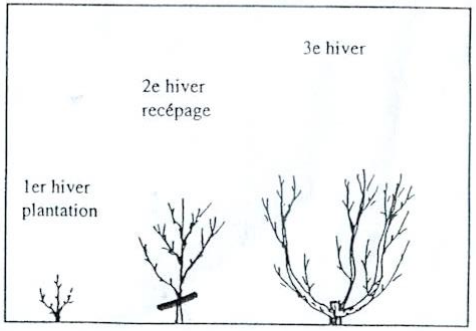
La figure ci-contre indique les étapes à suivre. Le recépage sévère des arbustes au cours du deuxième hiver augmente la vigueur de croissance et rend plus dense le garnissage de la base.

Conduite d'un arbre en haut jet



Coursonner : tailler à 15 à 25 cm du tronc les pousses de l'année.
Défourcher : conserver un axe central.

Formation d'une cépée sur souche



Elaguer : tailler au ras du tronc 3 à 4 anciennes coursonnes, en remontant progressivement.
Recéper : tailler le plant à une quinzaine de cm au-dessus du sol, de manière à laisser repartir plusieurs branches.

ANNEXE N°4 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES EN ZONE 1AUt « prl »

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales. Les essences suivantes sont particulièrement appropriées :

(**F** – Fleurs **Fe** – Feuilles **Fr** – Fruits **E** - Ecorce **O** - Odorant **P** – Persistants **C** – Caduques

H – Haie vive **B** – Haie bocagère **T** – Haie taillée **M** – Massif **I** – en isolé **R** – Plantes rampantes

S - Stationnement **A** – Alignement sp = toutes espèces)

ARBUSTES			
NOM USUEL EN LATIN	**NOM USUEL EN FRANCAIS**	**INTERETS**	**UTILISATION**
De 1 à 2 mètres			
Coronilla emerus	*Coronille*	F jaunes, Printemps	C H M
Cytisus scoparius	*Genet à balai*	F jaunes, Printemps	C H
Daphne mezereum	*Bois joli*	F roses, Printemps	C H M
Daphne odora	*Bois joli odorant*	F roses, Printemps	C H M
Deutzia 'Mont Rose'	*Deutzia*	F roses, Printemps	C H M I
Escallonia x iveyii	*Escallonia blanc*	F blanches, Eté	P H M I
Lonicera nitida 'Maïgrum'	*Chevrefeuille rampant*		P M R
Perovskia atriplicifolia	*Perovskia*	F Bleues, Eté	C M
Ribes nigrum	*Cassissier*	F jaunes/Fr noirs, Printemps	C H M
Ribes rubrum	*Groseiller*	F jaunes/Fe rouges, Printemps	C H M
Rosa 'Iceberg'	*Rosier Blanc*	F blanches/ Fr rouges, Eté	C H M
Rosa rugosa	*Eglantier*	F roses/ Fr rouges, Eté	C H M
Rosa x centifolia 'Fantin Latour'	*Rosier rose*	F roses/ Fr rouges, Eté	C H M
Salix purpurea 'Nana Gracilis'	*Saule nain*	Fe grises,	C H M
Salix repens 'Nitida'	*Saule rampant*	F gris, Printemps	C M R
Salix rosmarinifolia	*Saule romarin*	F jaunes, Printemps	C H M I
Syringa 'Josée'	*Lilas rose*	F roses, Printemps	C H M I
Syringa microphylla 'Superba'	*Lilas à petites feuilles*	F rose, Printemps	C H M
Ulex europaeus	*Ajonc*	F jaunes, Printemps	C H
Viburnum bodnantense 'Charles Lamont'	*Viorne de Bodnant*	F blanches, Printemps	C H M I
Viburnum plicatum	*Viorne*	F blanches, Printemps	C H M I
Viburnum x burkwoodii 'Anne Russel'	*Viorne de Burkwood*	F blanches, Printemps	C H M I
De 2 à 4 mètres			
Berberis vulgaris	*Berberis*	F jaunes, Eté	P H T M
Buddleia davidii	*Arbuste aux papillons*	F bleues	C H I
Ceanothus 'Burkwoodii'	*Ceanothe*	F Bleues, Eté	P H M I
Colutea arborescens	*Baguenaudier*		C H M
Cornus alba	*Cornouiller blanc*	F rouges, Hiver	C H M
Cornus alba 'Siberica'	*Cornouiller à bois rouge*	F rouges, Hiver	C H M
Cornus sanguinea	*Cornouiller sanguin*		C H M
Cornus stolonifera 'Flaviramea'	*Cornouiller à bois jaune*	Jaun/Roug, Hiver	C H M I
Crataegus monogyna	*Aubépine*	F blanches, Printemps	C H T M
Hydrangea sp.	*Hortensia*	F violacée, Eté	C H M
Lonicera fragantissima	*Chevrefeuille parfumé*	F blanches, Hiver	P H M I
Prunus spinosa	*Prunelier*	F blanches, Printemps	C H T M

Sambucus nigra	*Sureau noir*	F blanches, Printemps	C B
Sambucus racemosa	*Sureau rouge*		C H
Spirea x vanhouttei	*Spirée de Van Houtt*		C H T M
Rhododendron sp.	*Rhododendron*	F roses, Printemps	P H T M
Viburnum opulus	*Viorne obier*	F blanches, Printemps	C H M I
De + 4 mètres			
Amelanchier canadensis	*Amelanchier*	F blanches, Printemps	C B M
Cornus florida	*Cornouiller*	F jaunes, Hiver	C B M I
Cornus mas	*Cornouiller mâle*	F jaunes, Hiver	C B M
Corylus avellana	*Noisetier*	F jaunes, Hiver	C B M
Euonymus europaeus	*Fusain*	F rouges	C B M
Salix caprea	*Saule marsault*		C B
Salix cinerea	*Saule cendré*		C B M
Salix exigua	*Saule*		C H M
Salix viminalis	*Osier*	Br jaunes,	C B M

ARBRES			
NOM USUEL EN LATIN	**NOM USUEL EN FRANCAIS**	**INTERETS**	**UTILISATION**
De 3ème Grandeur : 5 à 10 mètres			
Acer campestre	*Erable champêtre*		C B T I S A
Acer negundo	*Erable negundo*		C B S A
Acer platanoides 'Columnare'	*Erable plane fastigié*		C S A
Alnus cordata	*Aulne*		C B S A
Betula verrucosa	*Bouleau verruqueux*	Bois blanc	C B S
Ilex aquifolium	*Houx*		P B T
Malus 'Evereste'	*Pommier fleurs*	F. blanche, printemps,	C B S A
Malus 'Golden Ornet'	*Pommier fleurs*	Fr. jaune, automne	C S A
Malus 'Profusion'	*Pommier fleurs*	F. rouge, printemps,	C S A
Populus alba 'Nivea'	*Peuplier blanc*	Feuil. gris	C S
Prunus avium	*Merisier*		C B S
Prunus sp.	*Cerisier fleurs*	F. blanches, printemps	C S
Prunus subhirtella 'Autumnalis'	*Cerisier d'automne*	F. blanches, automne	C S
Pyrus calleryana	*Poirier d'ornement*	F. blanche, printemps	C S A
Salix daphnoides 'Praecox'	*Saule précoce*	F jaunes, Hiver	C B S
Sorbus aria	*Alisier blanc*	Fr. rouge, automne	C B S A
Sorbus aucuparia	*Sorbier des oiseaux*	Fr. rouge, automne	C B S A
Sorbus sp.	*Sorbier*	Feuil. gris	C B S A

ARBRES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
De 2ème grandeur : de 10 à 20 mètres			
Betula papyrifera	*Bouleau du Canada*	Bois blanc	C M S A
Carpinus betulus	*Charme*		C B T S A
Corylus colurna	*Noisetier de Byzance*		C B S A
Robinia pseudoaccacia	*Robinier*		C B S
Salix alba 'Liempde'	*Saule*		C S
Tilia sp.	*Tilleul*		C S A
Ulmus resista	*Orme résistant*		C B S A
De 1ème grandeur : 20 mètres et plus			
Acer pseudoplatanus	*Sycomore*		C A B
Castanea sativa	*Châtaignier*	F. blanche, printemps	C B A
Fagus sylvatica	*Hêtre*		C B T A
Fraxinus excelsior	*Frêne*		C B A
Pinus pinaster	*Pin maritime*		P I A
Populus tremula	*Tremble*		C B
Quercus sp.	*Chêne*		C B A

ANNEXE N°5 : GUIDE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER



GUIDE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Commune de Plobannalec-Lesconil

Le mot du maire

Notre commune, Plobannalec-Lesconil, possède une identité forte liée à son appartenance bigoudène et à son histoire maritime et rurale.

La qualité de notre territoire est sa richesse, tant pour la qualité de vie des habitants que pour le plaisir des touristes.

Les constructions traditionnelles successives, aux différentes étapes de la constitution du bourg, du port ou des hameaux agricoles constituent le socle de notre image, elles sont notre patrimoine et notre bien commun que nous devrons laisser en héritage aux générations qui nous suivrons.

Il est impératif que celles et ceux qui prévoient de nouvelles constructions, mais aussi des transformations du bâti existant connaissent cette richesse, la comprennent et la respectent en s'intégrant au mieux dans la longue histoire de notre commune. Il ne s'agit pas d'opposer «architecture d'inspiration contemporaine» et «traditionnelle», mais de rechercher aujourd'hui l'habitat de demain qui respecte notre identité.

C'est pourquoi nous avons voulu apporter aux personnes qui portent des projets concernant leur habitation ou leur activité un ensemble d'informations sur l'architecture et l'urbanisme de notre commune, ainsi que les recommandations nécessaires pour mener à bien leur projet dans le respect de l'existant.
Celles-ci sont traduites en termes règlementaires dans le PLU.

Ce guide est notamment élaboré en s'appuyant sur l'expertise du patrimoine maritime bâti réalisé dans le cadre de notre démarche Port d'Intérêt Patrimonial, il a pour but de prendre en compte et valoriser les qualités de notre commune, reconnues par le Label Port d'Intérêt patrimonial.

Ce dossier a été élaboré par Mathilde de Broc, architecte conseil de la commune dans le cadre d'un groupe de travail associant élus et services. Il est réalisé en collaboration avec nos partenaires du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et du Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de Environnement.

Bruno Jullien, maire de Plobannalec-Lesconil.

Sommaire

Généralités / Contexte.....page 04
Comprendre le paysage qui nous entoure
Le grand paysage
Le paysage maritime
Le paysage rural
Le paysage des centres bourgs

Repères et définitions.....page 10
Comprendre le vocabulaire
Glossaire
Comprendre avant de s'insérer dans le paysage

Les constructions existantes.....page 14
Comprendre les typologies
Le bâti existant
La rénovation et les extensions
Les commerces

Les constructions neuves.....page 24
Comprendre ce qu'il est possible de faire
La maison neuve
Les aménagements extérieurs
Le Port
Les 2 zones d'activités

Votre projet.....page 36
Savoir comment faire
Préparation du projet
La réglementation
Conception du projet, à qui confier cette mission?
Les autorisations

Annuaire.....page 40
Savoir qui peut vous aider

Généralités / Contexte

Le grand paysage

Le territoire de Plobannalec-Lesconil est occupé depuis le néolithique. Cette activité humaine a façonné le paysage de la commune au cours du temps, il convient donc de le préserver, d'appréhender ses enjeux et de concilier sa protection et sa mise en valeur avec son développement.
Les services de l'Etat du Finistère ont mis en place un outil: l'Atlas des enjeux paysagers, dont les objectifs sont de développer et pérenniser une culture du paysage et de favoriser la prise en compte du paysage dans l'élaboration des politiques publiques.

A l'échelle de Plobannalec-Lesconil, la volonté de préserver les paysages naturels ou urbains, maritimes ou ruraux est clairement exprimé dans le PLU et devra être intégré et souhaitons le, étendue à tout le territoire du Pays Bigouden Sud en cohérence avec les polititiques nationales, régionales et locales.

Ces démarches convergent pour valoriser l'appropriation du territoire par les habitants dans un souci de sauvegarde et d'évolution de son paysage.



Carte Cassini, vers 1780.
Sources: Géoportail // Carte IGN



Carte d'Etat-Major, 1820/1866.
Sources: Géoportail // Carte IGN

Aujourd'hui, une variété d'espaces naturels participe à l'attrait culturel et touristique de la commune: bois et sites mégalithiques, zones humides le long des cours d'eau et ria du Ster, ainsi que la façade littorale qui offre une vue à plus de 180° de Concarneau à Penmarc'h.
Le territoire de la commune, au relief très doux, est une alternance de surfaces cultivées en majorité, pâturées en minorité, entre-coupées par quelques talus ainsi que des boisements le long des ruisseaux.

L'urbanisation de Plobannalec-Lesconil s'est développée en deux pôles offrant une variété de types d'architectures et d'usages :

- Au nord, le bourg rural de Plobannalec, se caractérise par les exploitations, les cours d'eau, fontaines et lavoirs.
- Au sud, le port de Lesconil abrité à l'entrée du Ster se caractérise par ses maisons de pêcheurs resserrées et ses nombreuses venelles.



Lesconil, vue aérienne.
Photographe:
Claude Buhannic



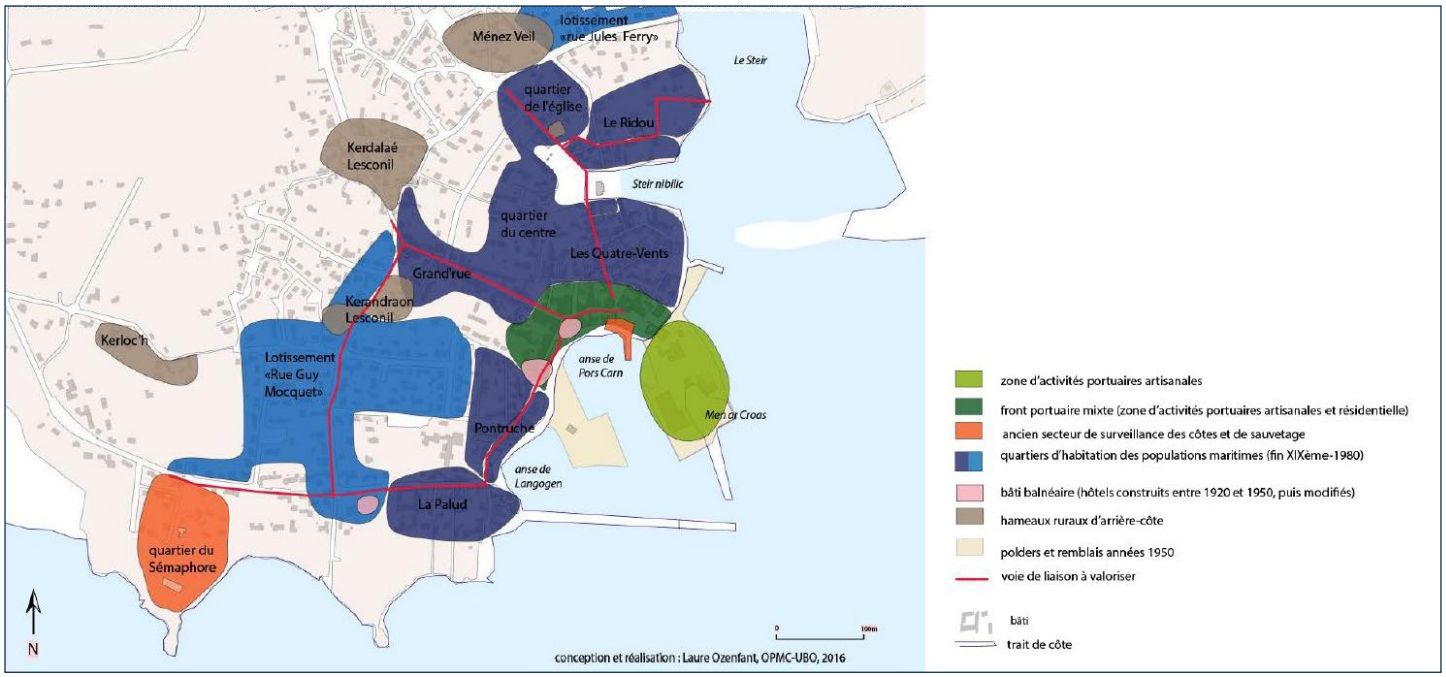
Plobannalec, 2008.
Photographe:
Marwan Habib

Le paysage maritime

La corrélation entre le paysage bâti maritime et l'espace urbain marqué par les activités portuaires reste très forte au centre bourg de Lesconil. Les constructions sont le reflet de cette interaction entre les hommes et la mer. La labellisation «Port d'Intérêt Patrimonial» de la commune en 2018 à pour but de protéger et valoriser le patrimoine historique bâti du Port. La commune est signataire d'une charte qui sera intégrée aux documents d'urbanisme. Il s'agit de mettre en valeur l'héritage historique, social, culturel, architectural et économique de l'espace portuaire, sans le figer tout en affirmant son identité.
Si les éléments bâtis relevant du patrimoine maritime ont été identifiés, c'est l'ensemble de l'organisation urbaine et portuaire qui doit être sauvegardée. De fait, l'aménagement du paysage littoral fait l'objet d'une grande attention.



Les espaces urbanisés d'intérêt patrimonial maritime:
Extrait de l'expertise Port d'Intérêt Patrimonial



Le paysage rural

L'organisation du paysage rural dépend de plusieurs facteurs : le relief, l'habitat, le système de culture, les parcelles de terre, l'aménagement hydraulique... Il est façonné par l'homme et ses activités agricoles et représente l'espace naturel de la campagne.
A Plobannalec-Lesconil, il se caractérise par des routes arborées, des talus végétalisés, une alternance entre les parcelles destinées à l'élevage ou à la production de céréales.
Les constructions dans l'espace rural que ce soit de manière isolée ou en extension des hameaux historiques ont consomé des espaces soustraits à l'activité agricole et modifié sensiblement nos paysages. Il faut être attentif à ce phénomène et concilier logement et agriculture sans contrarier le caractère des espaces ruraux.

Les lieux-dits
Ils se sont développés à partir d'anciens corps de ferme et présentent généralement un bâti traditionnel. Jusqu'à ces dernières années, la moitié des constructions nouvelles se réalisait dans ces lieudits sans que des prescriptions particulières ne soient suivies. Le bâti y est souvent organisé en tissu urbain lâche, sans chercher la cohérence ni l'insertion dans le paysage existant, plutôt rural et verdoyant.



Lesconil

A Lesconil, le paysage urbain se traduit par un bâti plus dense et plus haut, notamment dans les rues principales proche du port. Les maisons se sont dévelopées le long du littoral et peu à peu se sont densifiées proches des axes principaux.





Vue aérienne de Lesconil, période 1950/1965.
Sources: Géoportail // Carte IGN



Vue aérienne de Lesconil, aujourd'hui.
Sources: Géoportail // Carte IGN

Le Port de Lesconil :

Il s'est développé en parallèle avec l'activité portuaire (pêche et conserveries). Dans un premier temps, le quartier des 4 vents, à proximité du vieux port, s'est construit en venelles et en maisons de pêcheurs sur un tissu très resserré pour se protéger du vent. On retrouve cette typologie bâtie au sud, à proximité de l'école Fleming. La rue Jean Jaurès et ses maisons mitoyennes reprend les caractéristiques de ce bâti : un niveau + combles, toitures à deux pans en ardoises, lucarnes avec linteau cintré, et surtout densité forte. On trouve un autre type de bâti au nord des 4 vents et à proximité de la côte: de grandes bâtisses sur deux niveaux avec des toitures aux formes et pentes variables.
Les extensions urbaines sont reconnaissables aux implantations en cœur de parcelle, avec un recul minimal de 3m, et des constructions type néo-bretonne. La zone de Kerloc'h, ouverte à l'urbanisation plus récemment, présente aussi un type de bâti traditionnel : un volume simple avec un enduit clair et une toiture à deux pans en ardoises.
Le front de mer est composé d'une alternance entre espaces naturels et infrastructures maritimes. Les terre-pleins du port abritent des bâtis d'activités maritimes, et en front de mer des activités liées au tourisme (hôtels, restauration) et à la vie sociale.

Plobannalec

Le bourg de Plobannalec est à l'origine organisé autour de l'église avec un habitat orienté sur les voies principales. Les constructions sont basses et le paysage est ponctué de toitures en ardoises.





Vue aérienne du bourg de Plobannalec, période 1950/1965.
Sources: Géoportail // Carte IGN



Vue aérienne du bourg de Plobannalec, aujourd'hui.
Sources: Géoportail // Carte IGN

Le bourg de Plobannalec:

Il s'est développé autour d'un centre historique qui se limite aux quelques rues voisines de l'église et au croisement des routes principales (vers Pont l'Abbé et vers Loctudy). Ce centre historique présente une typologie bâti caractéristique : des maisons sur deux ou trois niveaux, le plus souvent mitoyennes, bâties en maçonnerie enduite (hormis l'entourage des fenêtres) et des toitures à deux pans en ardoises (faîtage parallèle à l'alignement de la voirie). Ce centre historique regroupe l'église, la mairie (ancien presbytère) et quelques commerces et équipements (boulangerie, poste, médiathèque).

Les extensions urbaines successives se sont faites autour des axes de circulation, entre les vallons et en lien avec les lieux-dits (corps de ferme) à proximité du bourg. Leur bâti est plus lâche et disparate et correspond en grande partie à des constructions «néo-bretonnes». Depuis quelques années, les constructions neuves se partagent entre constructions avec des toitures à deux pans et des expressions nouvelles (toitures mono-pentes, toitures terrasses) reflétant les différentes évolutions architecturales des dernières décennies et s'éloignent souvent des caractéristiques du bâti vernaculaire.

Repères et définitions

Ce document décrit les éléments permettant d'identifier, de comprendre le bâti existant, traditionnel mais aussi actuel, et de s'adapter aux paysages ou aux ambiances de chaque lieu. Matériaux, couleurs, formes architecturales vous permettront de les percevoir pleinement. Ainsi votre futur projet, enrichi par l'ensemble de ces données tout en respectant l'identité des lieux, s'inscrira dans la continuité de la création architecturale propre à chaque époque. Ce guide rappelle aussi des points de réglementation, les autorisations nécessaires à la concrétisation de votre projet ainsi que les coordonnées d'autres organismes de conseil qui vous permettront de trouver une information plus spécifique.

Glossaire

Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord.

Adossement : L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à une construction existante.

Alignement ou retrait du bâti : Par alignement du bâti, on entend construction en continu du bâti existant, voisin ou mitoyen. Un retrait peut-être imposé (3m par exemple) par rapport aux limites de l'emprise publique ou par rapport aux limites séparatives.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Calepinage : Le dessin, sur un plan ou une élévation, de la disposition d'éléments de formes définies pour former un motif, composer un assemblage, couvrir une surface ou remplir un volume. Le calepinage est par exemple nécessaire lors de la planification de carrelages, de couvertures, de placages ou d'appareillages.

Dépendance : Ce terme n'existe plus dans le nouveau lexique national d'urbanisme mais correspond à la notion d'annexe citée précédemment.

Emprise au sol : Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Encorbellement : Elément en saillie par rapport au plan de façade.

Extension: Il s'agit de l'agrandissement d'une enveloppe bâtie. L'extension ne doit pas être confondue avec une simple juxtaposition d'un nouveau bâtiment. L'extension implique l'existence d'un lien physique et fonctionnel entre les deux constructions. L'extension doit par ailleurs présenter, par son importance, un caractère subsidiaire par rapport au bâtiment d'origine.

Façade : Chacune des faces extérieures d'un bâtiment.

Hauteur d'égoût : Ligne de récupération de l'eau de pluie au bas de la toiture.

Hauteur de faîtage : Ligne haute de la toiture où se rencontrent les pans de toiture.

Jardin sur rue : Jardin, souvent étroit, entre la limite parcellaire côté rue et le bâti. Ce jardinet, par son étroitesse permet peu d'usages, aussi, peut il mettre en valeur le bâti tout en profitant à l'espace public en étant visible depuis l'extérieur.

Jardin privatif : Jardin souvent à l'arrière du bâti. Ce jardin, à l'écart des espaces publics, peut bénéficier de plus d'intimité.

Limite emprise publique : Limites parcellaires accolées à des emprises publiques (principalement voiries).

Limite séparative : Limites entre deux parcelles voisines, peut être matérialisée par une haie vive seule ou un mur.

Menuiseries : Décrit tous les éléments bâtis correspondant aux ouvertures d'un bâtiment (portes et fenêtres).

Modénature : On appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

OAP : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la qualité avec laquelle la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Pignon : Plan vertical où les deux pans de toiture se rejoignent.

PLU : Le plan local d'urbanisme (PLU), ou le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ». Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme.

Servitude de passage : Espace nécessaire à la desserte d'une parcelle n'ayant aucune limite avec une voirie.

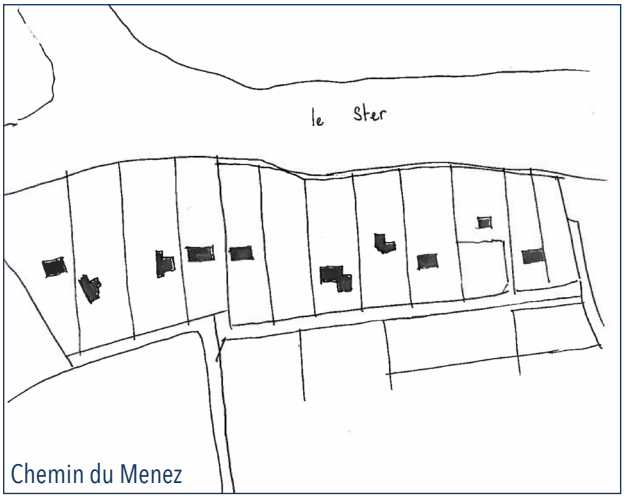
Souche de cheminée : Partie extérieure du conduit de cheminée, le plus souvent positionnée sur le pignon des maisons, centrée par rapport au faîtage.

Venelle : Passage entre des jardins qui invite les visiteurs à découvrir les cœurs d'îlots et leur richesses architecturales et paysagères. Les jardins participent ici pleinement au paysage du quartier. Bien que parfois étroits, ces passages sont des respirations dans le tissu urbain dense. En portant une attention particulière aux hauteurs et aux types de clôtures les longeant, on fera en sorte d'éviter l'effet couloir et on suscitera l'envie de les parcourir. C'est aussi un mode de liaison douce qui invite à la promenade.

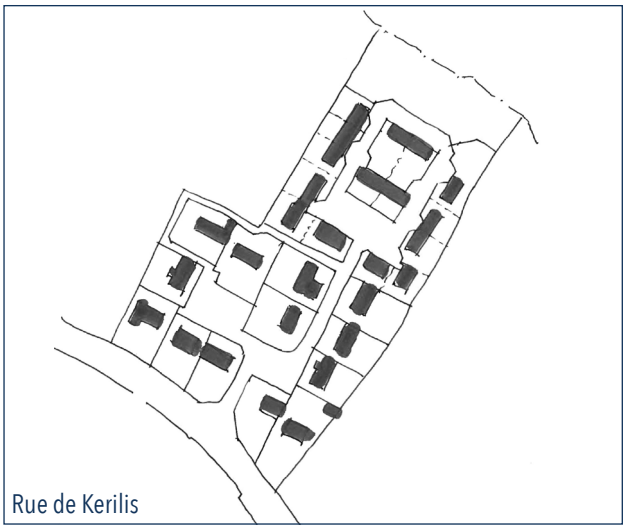
Vernaculaire : Se dit d'un bâtiment dont le mode et les matériaux de construction sont ancrés dans un territoire et correspondent aux ressources et aux contraintes de ce dernier. A Plobannalec Lesconil c'est, par exemple, des maisons en maçonnerie d'un niveau plus combles, avec des pignons aveugles, et une orientation se protégeant au maximum des vents dominants.

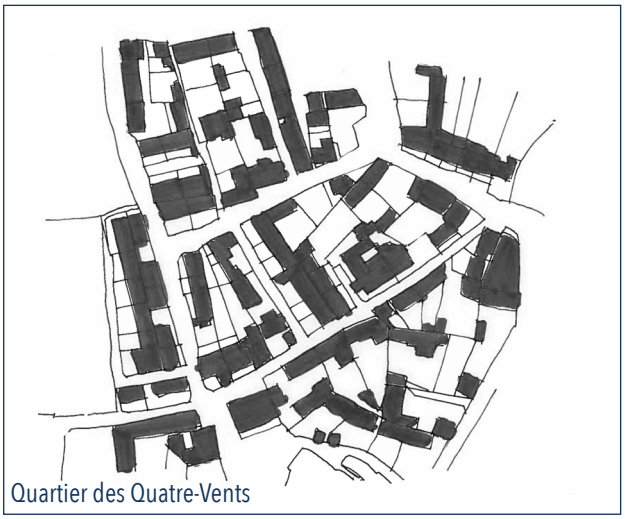
Comprendre avant de s'insérer dans le paysage

Chaque projet de construction, rénovation ou extension doit commencer par une analyse fine du contexte dans lequel il s'insère. Il faut comprendre sa rue, l'orientation de la parcelle, le bâti voisin et ses différentes typologies en somme, la morphologie urbaine. Elle doit être un point de départ pour penser le projet.
Il s'agit aussi de comprendre que les choses ne sont pas figées, que chaque type d'habitat évolue en fonction des époques et que chaque nouveau projet doit faire le lien entre elles.



Chemin du Menez


Rue de Kerilis


Quartier des Quatre-Vents

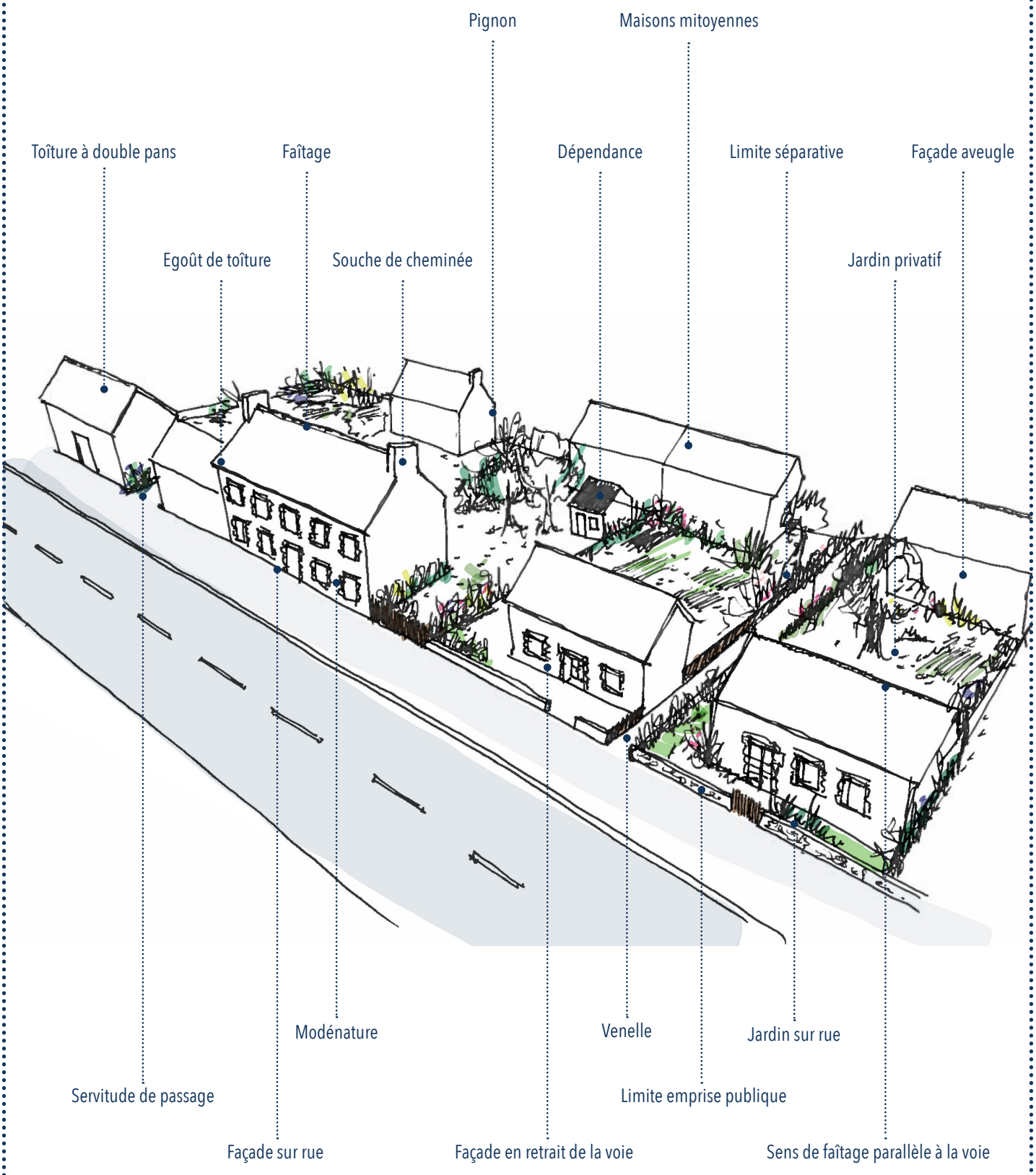
Exemple de formes urbaines :

On se s'insère pas de la même manière sur une parcelle longue et étroite que sur une parcelle peu profonde et large.
Dans l'exemple d'habitat individuel diffus, on constate que l'accès aux parcelles se fait par le Sud et la vue sur le Ster est au Nord. De fait, toutes les maisons sont orientées Nord/Sud, sont placées en retrait de la voirie et largement en retrait de la rive à peu près au centre de la parcelle. Le traitement des limites se fait par des interventions paysagères et les façades des maisons sont peu visibles depuis la voie.

Dans ce second exemple, les groupes de maisons forment une opération d'ensemble. Toutes les maisons respectent un retrait semblable par rapport à la voirie et toutes les lignes de faîtage sont parallèles à la voie. Ici, pas d'orientation Nord/Sud ou Est/Ouest, c'est la position vis à vis de la rue qui détermine l'implantation sur la parcelle. D'autre part, les maisons sont placées de manière à avoir au moins un des pignons sur une limite parcellaire. La mitoyenneté est largement présente car les parcelles sont peu larges et peu profondes. Les typologies bâties sont semblables, les maisons ont un niveau en rez-de-chaussée plus des combles aménagés et souvent des annexes ont été ajoutées au fil du temps. Chaque parcelle prévoit la place pour du stationnement, qu'il soit ouvert ou couvert.

Dans le quartier des Quatres-Vents, la densité est très forte. Certaines maisons occupent l'emprise totale de la parcelle. Elles sont accolées par minimum deux des quatre murs périphériques. Les jardinets sont souvent orientés sur les venelles afin de profiter de la lumière. Les îlots étant très ramassés, il est difficile d'avoir un jardin en arrière de la maison, de plus, l'étroitesse des rues ne permet pas toujours l'accès aux voitures.
Les typologies de constructions sont principalement des maisons d'un niveau + combles et le traitement des clôtures est bas afin de faire entrer la lumière au rez-de-chaussée. Les jardinets sont largement végétalisés et les façades principales orientées sur la rue ou la vennelle.

Organisation spatiale d'une rue:



Les constructions existantes

Le bâti existant

Les constructions existantes sont un bien commun et des repères dans notre territoire. Elles font l'histoire et le caractère de la commune, mais aussi le quotidien des habitants. Nous devons les valoriser.
Ce bâti, qu'il soit rural ou en centre bourg, à vocation agricole ou résidentielle, publique ou privée, est avant tout un bâti en usage et soumis au fil du temps à des modifications, des reconstructions ou des rénovations.
Ces bâtiments ne se démarquent pas individuellement mais constituent par leur organisation dans le paysage une forte valeur patrimoniale.

Choisir de vivre dans de l'habitat existant participe à l'activité et à la revitalisation de la commune mais cela permet aussi de limiter l'étalement urbain. Cet habitat doit souvent être rénové ou adapté à de nouveaux modes de vie, et cela doit se faire dans le respect du bâtiment et de ses alentours.

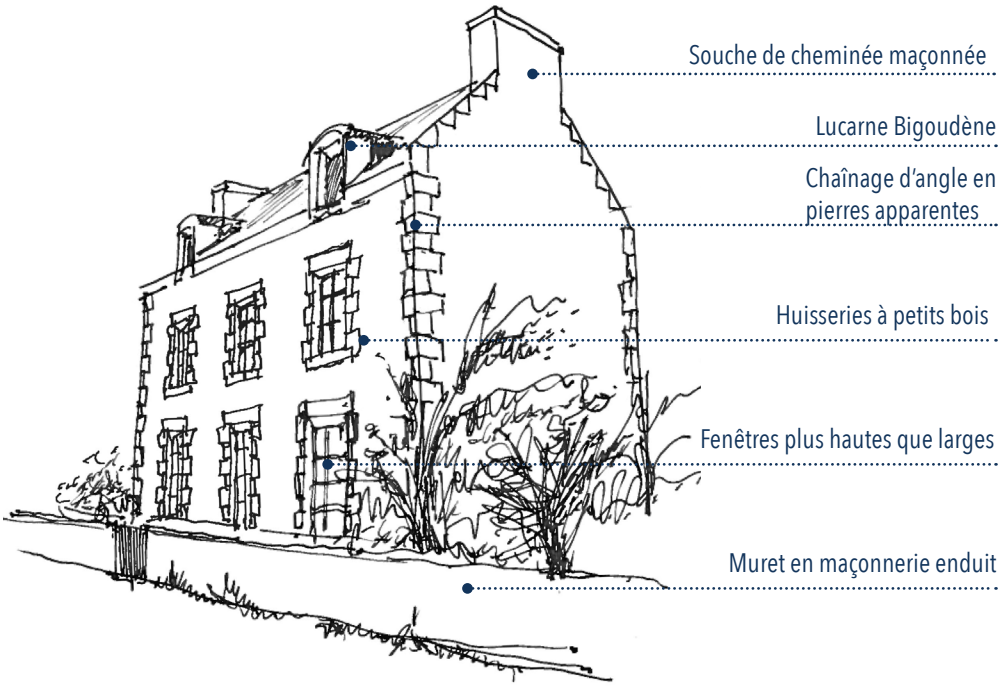
Les pages qui suivent décrivent un éventail de constructions qui fondent le caractère de la commune.
Ces exemples choisis mettent en exergue les particularités des constructions locales et peuvent être un support pour réaliser un projet de rénovation, d'extension ou de construction neuve.





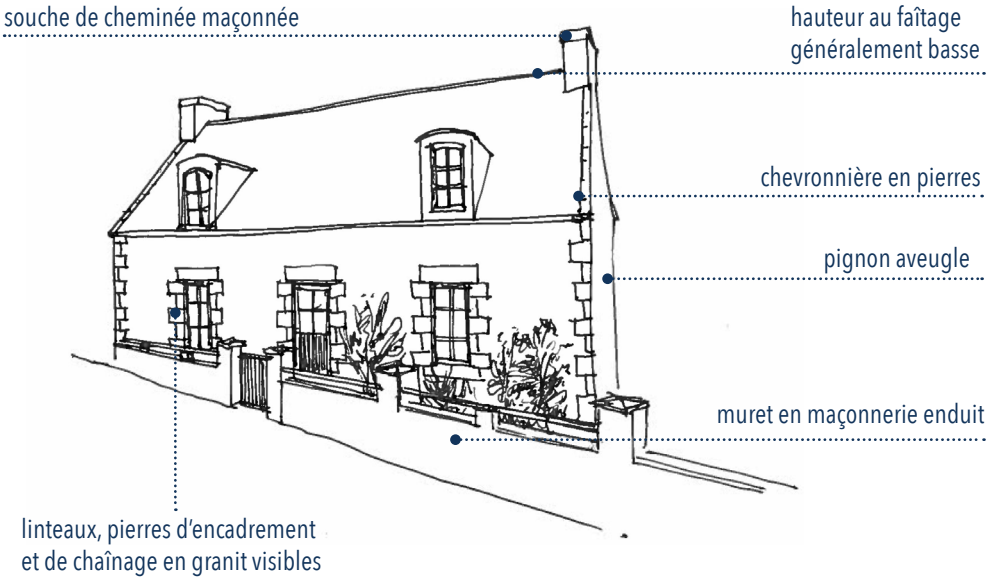
Maison 1900

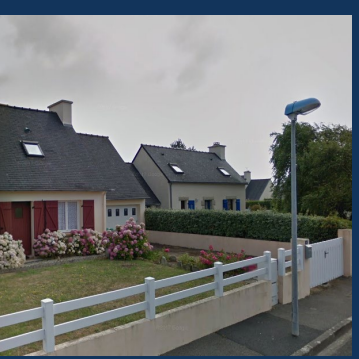
Les maisons du début du XXème siècle sont généralement composées de deux niveaux plus combles et construites avec les matériaux locaux. Les murs de façades sont en moëllons enduits et pierres de taille appararentes. Le volume en retrait de la voie permet d'avoir un jardin côté rue et un traitement soigné des clôtures.
Ces maisons imposantes se distinguent des maisons de pêcheurs de la même époque par leur taille qui correspond souvent à un statut plus important du propriétaire.



Penty

Simples et modestes, les penty sont caractéritiques de la région. Ces maisons basses d'un niveau plus combles étaient couvertes de chaume avant l'essor de l'ardoise et les façades étaient chaulées pour se protéger des conditions climatiques. La façade est constituée d'une porte centrale et de deux fenêtres de part et d'autre. Les lucarnes ont souvent été ajoutées plus tard. Les pignons sont aveugles ainsi que la façade arrière. Les volets à battants étaient peints de la couleur du bateau du pêcheur.









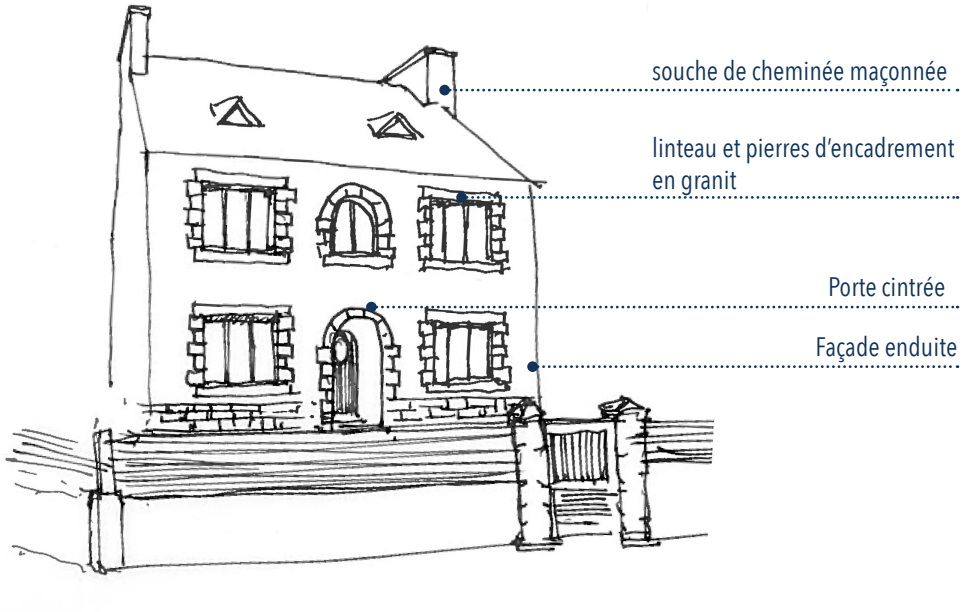
Maison 1930

Les maisons des années 30 se distinguent par leur volume généralement haut et le travail sur la forme de toiture. Les façades sur rue sont très travaillées avec des éléments d'ornements dans la maçonnerie mais aussi sur les menuiseries, la ferronerie et la zinguerie. Malgré une écriture architecturale très caractéristique de l'époque, on retrouve de nombreux codes de l'architecture locale et notamment la toiture à deux pans, les pierres d'encadrements apparentes, les souches de cheminées maçonnées et l'enduit sur la façade. Ces constructions qui se différencient par leur volume et leur architecture servent de points de repères dans le paysage urbain, elles doivent rester l'exception.



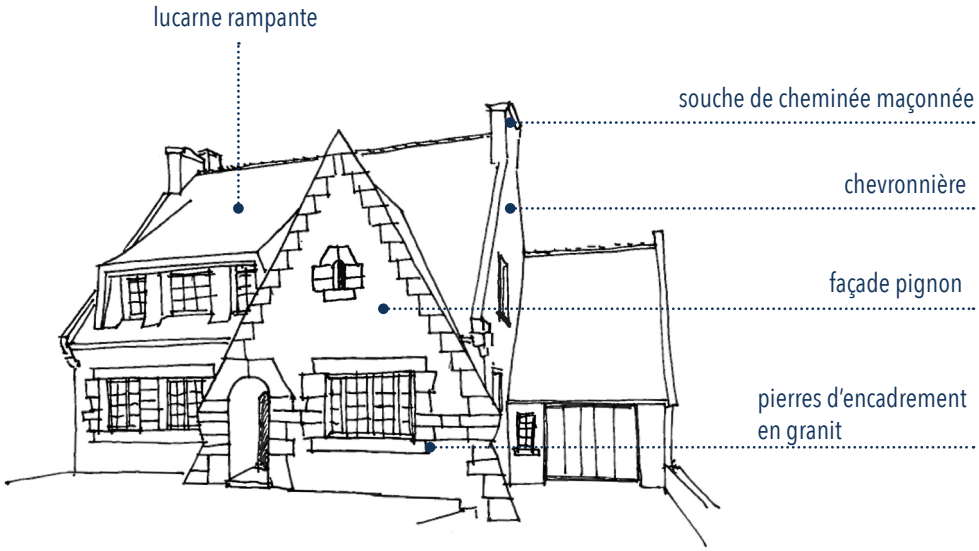
Maison années 50

La maison des années 50 à souvent un gabarit important avec une hauteur au faîtage proche des 11m. Le traitement des baies est riche avec des encadrements en pierres de taille, des linteaux droits ou cintrés. La façade est généralement symétrique et les pignons aveugles. La maison est placée en retrait de la voie ce qui permet d'avoir un jardin d'agrément côté rue qui participe à la qualité de l'espace public. Les clôtures sont trairées en cohérence avec le style de la bâtisse. C'est à partir de cette période que l'on constate un élargissement des baies, les proportions changent et les fenêtres deviennent plus larges que hautes.



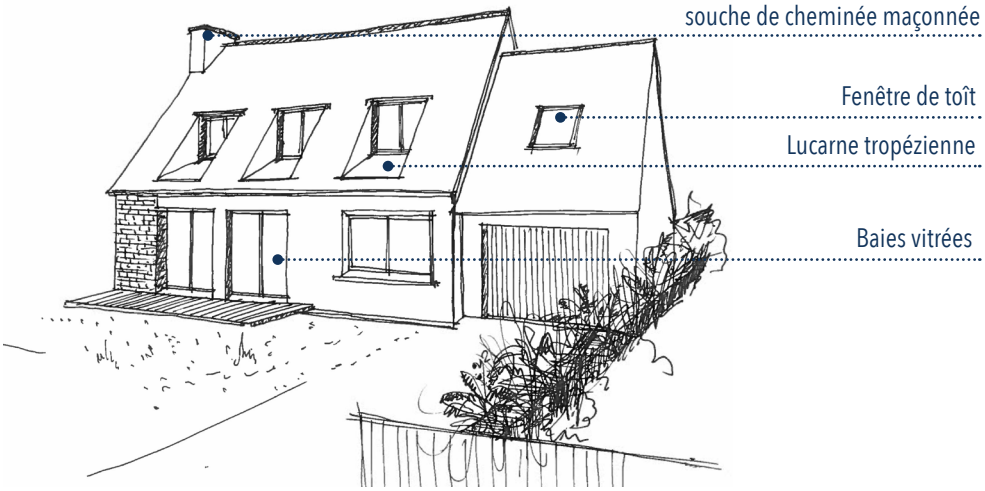
Maison années 60

Le langage architectural reprend les codes des maisons traditionnelles et se les réapproprie:
Linteaux en granit apparents et taillés, toiture à double pente avec les souches de cheminées maçonnées, garage en annexe avec toiture à double pente revêtue d'ardoises, chevronnière en saillie, menuiseries à petits bois....
Mais les hauteurs de faîtage et d'égout sont plus basses, équivalentes aux maisons actuelles.



Depuis les années 80, 90, 2000

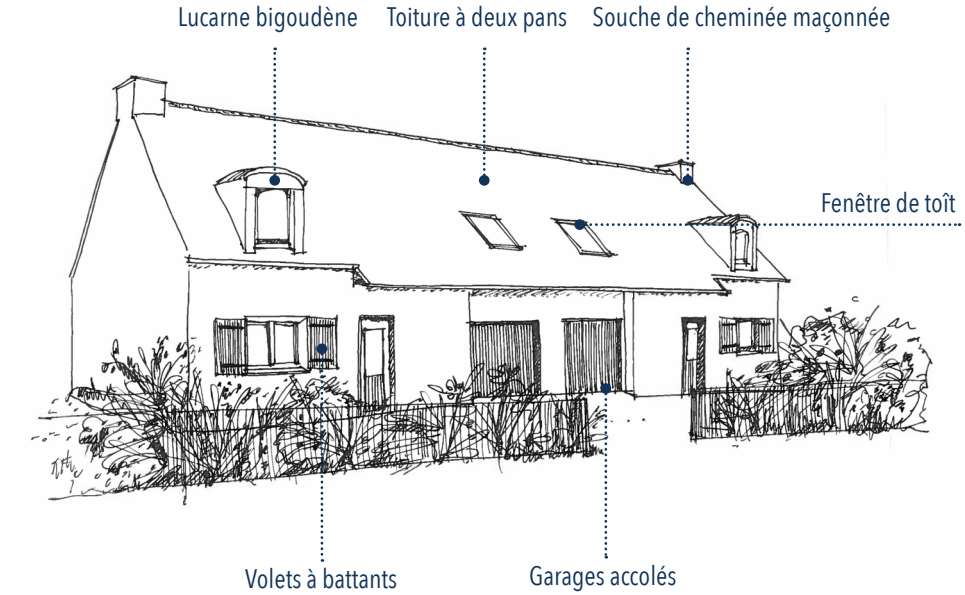
La maison des années 80 se rapproche des standards actuels. On ouvre la façade avec des baies vitrées pour profiter davantage du jardin. On retrouve cependant des codes propres au style local avec un niveau plus combles, le toit à double pente, la cheminée maçonnée et les lucarnes qui sont réinterprétées. Le granit est toujours présent en façade mais plutôt que sur les encadrements de fenêtres, il vient ici habiller un bout de façade.
La modénature est toutefois plus sobre.



Présente en grande majorité dans les lotissements en périphérie des centres bourgs, la maison de constructeur des années 90 a des volumes simples et un style dit «traditionnel». Les constructions sont rarement proches de la voie et le jardin sur rue est largement fourni. Le garage est généralement accolé et intégré en cohérence avec le corps principal de l'habitation.
La particularité de ce type de construction est la palette d'enduits de façade utilisé allant du beige au rose passant par le jaune pâle mais rarement blanc contrairement aux maisons emblématiques de la région.

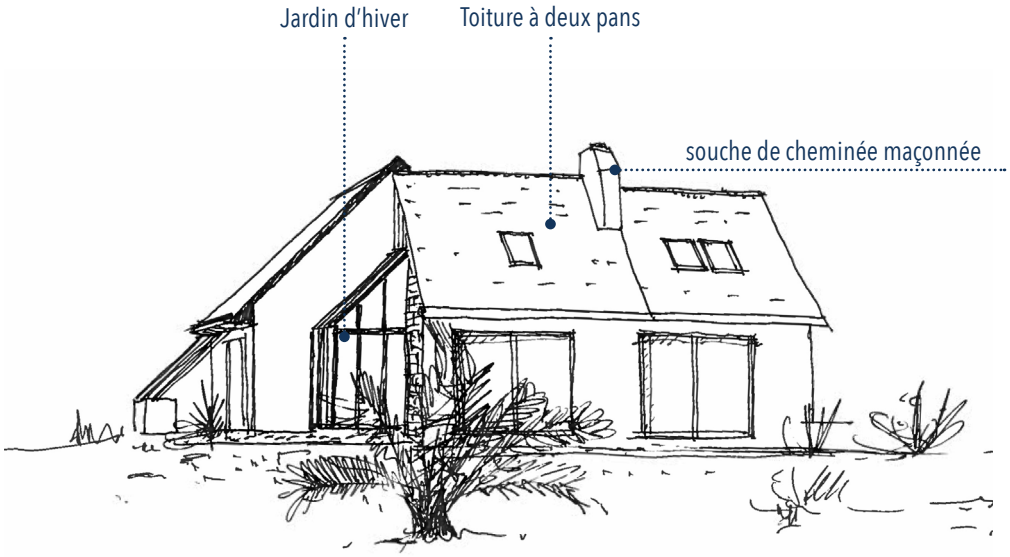


Compte tenu de l'accroissement des constructions et notamment des maisons individuelles, le territoire doit se densifier et proposer des parcelles plus petites dans des zones urbaines déjà constituées. La mitoyenneté est encouragée et peut offrir des avantages en mutualisant les accès, les réseaux ou les zones de stationnement.
Les maisons mitoyennes doivent se répondre et avoir une cohérence tant dans leurs compositions architecturales que dans leurs volumes et leurs proportions.

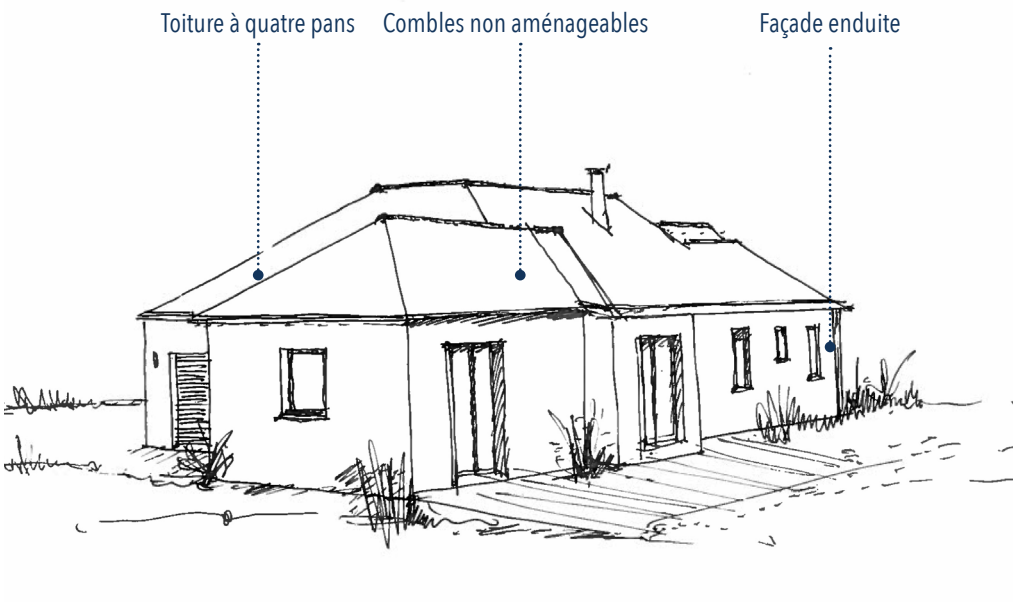


Depuis les années 80, 90, 2000

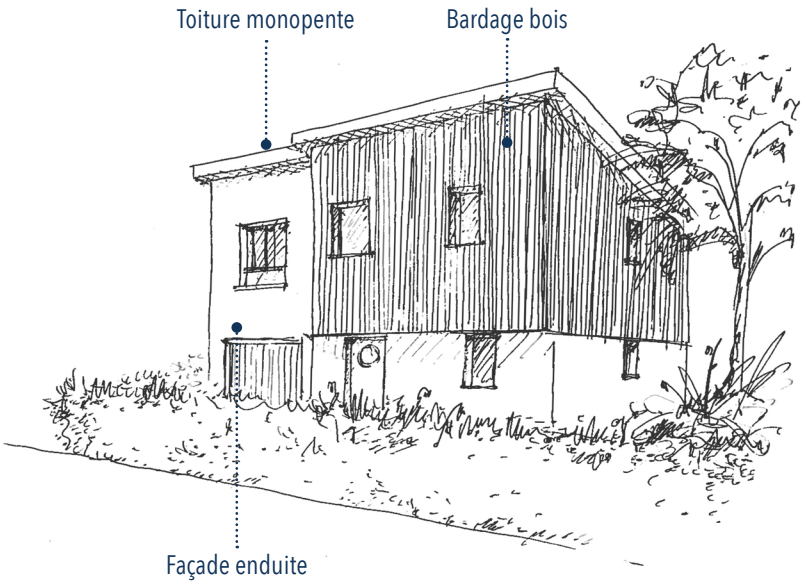
Certaines maisons contemporaines très récentes ont su relire les codes régionaux en les adaptant aux modes de vie actuels. Les baies sont plus grandes pour profiter de l'extérieur, le plan prend en compte l'orientation du terrain, le rapport à la voie ou à la vue. Ce type de maison est souvent moins compact avec un linéaire de façade plus important mais, les gabarits sont sensiblement les mêmes que précédemment avec un niveau de rez-de-chaussée plus combles et des hauteurs au faîtage identiques aux maisons de la deuxième partie du XXème siècle.



Cet exemple reflète l'émergence d'un nouveau style qui ne correspond pas aux standards régionaux. C'est une habitation de plain-pied avec une toiture à quatre pans qui ne laisse pas la possibilité d'utiliser les combles. D'autre part cette forme de toiture ne permet pas d'avoir un véritable pignon qui fait pourtant partie du langage architectural local.
Ce type de construction est plutôt présent dans les zones péri-urbaines et convient mal aux petites parcelles car le plain-pied consomme beaucoup de foncier.



Ce type de maison est difficilement qualifiable en terme de style architectural. Aucune particularité régionale n'est identifiable. Ni contemporaine, ni traditionnelle, on ne sait pas si cette maison est située en Bretagne ou ailleurs. On la retrouve principalement dans les lotissements très récents. Ce type de construction tend vers une uniformisation et un appauvrissement des paysages.



La rénovation et les extensions

Quand on s'engage dans un projet de rénovation ou d'extension, deux possibilités s'envisagent:
Être en continuité avec l'architecture existante ou être en contraste.
Dans les deux cas, on ne peut faire abstraction du bâti d'origine. Qu'il s'agisse de constructions à vocation d'habitation, de bâtiments d'activité ou de commerces, les rénovations doivent se faire dans le respect de l'histoire des lieux et de l'environnement proche. Rénover c'est faire pareil en mieux!

Interroger les modes de vie actuels et futurs:
On doit aussi se questionner sur la façon dont nous habitons et comment nous pouvons anticiper d'éventuels changements au cours d'une vie. Préférez un aménagement qui ne soit pas figé et qui laisse une souplesse pour des modifications futures.

L'isolation thermique extérieure:
Le bardage extérieur peut être une solution pour améliorer l'isolation thermique d'un bâtiment. Cependant, il modifie l'aspect de la maison sans tenir compte des éléments constitutifs de la modénature de la façade. Il annihile son identité et son caractère et ne se justifie pas toujours techniquement. Pour isoler par l'extérieur, l'enduit isolant ou l'enduit de finition posé sur un système isolant sont préférables surtout dans une région ou la majorité des façades est enduite.
La rénovation énergétique est un enjeu important pour l'environnement mais, il n'y a que des cas particuliers, il faut donc une réponse adaptée à chaque situation. La grande offre de dispositifs permet à chacun de trouver une solution de rénovation qui tient compte des enjeux de son habitat. Dans tous les cas, l'identité de la maison et de son environnement doit primer, on évitera à tous prix d'encapsuler l'habitation.

Rénover sa façade:
Modifier les menuiseries ou changer la porte d'entrée peut avoir un impact sur le caractère de la maison. Il est conseillé d'essayer plusieurs solutions de teintes en évitant le bois verni qui ne correspond pas aux usages locaux, de matériaux et de dessins pour choisir un projet de rénovation qui soit en harmonie avec l'existant. De manière générale, la sobriété est conseillée.
D'autre part, le fait de désenduire une façade pour laisser apparaître la pierre doit rester l'exception, il ne faut pas oublier que les maisons de la région étaient enduites pour des raisons techniques liées au climat et que cela fait partie du caractère de l'architecture locale.

Les percements et modifications des ouvertures:
Ils doivent être réalisés avec attention en prenant en compte les usages, le rapport à l'espace public mais aussi le passé de la construction et les proportions de la façade.

Les vérandas:
Autrefois appelée jardin d'hiver, la véranda permet une augmentation de la surface du logement et une transition vers le jardin. Elle est souvent considérée comme une alternative économique à l'extension. Cependant, il faut faire attention car elle altère le caractère des façades des maisons. Pour pallier cet inconvénient, certaines méthodes sont à suivre:
- Placez la véranda côté pignon lorsque cela est possible afin de limiter l'impact sur la façade principale.
- Utilisez une structure à faible section.
- Faites-vous accompagner par un artisan ou un architecte qui dessine le projet et l'adapte à votre maison pour atténuer l'effet de masse.
- Le choix sur catalogue doit se faire en fonction du bâti existant.

Les châssis de toiture:
Ils seront affleurant à la couverture de façon à ce que le vitrage soit au même nu que l'ardoise. Les châssis avec des coffres de volets roulants extérieurs sont déconseillés. Les fenêtres de toiture seront à positionner dans l'alignement des baies de façade.
Attention aux trop grandes surfaces, dans tous les cas il faut respecter les proportions et la composition d'ensemble du bâtiment.

Les couleurs
L'animation de la façade peut s'opérer par différentes interventions:
La couleur de l'enduit, les teintes des huisseries, des volets et des détails d'ornement des façades qu'ils soient en bois ou en métal. De manière générale, inspirez-vous de la palette chromatique de votre quartier représentative de la majorité des constructions.

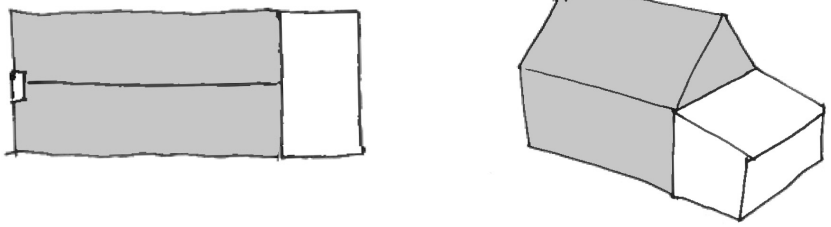
Les enduits:
Traditionnellement, la chaux qui compose les enduits de façade est blanche, des nuances sont apportées par le sable qui est ajouté à sa composition. L'utilisation de l'enduit en façade est d'abord lié à un souci technique, il protège la façade des entrées d'eau et participe à la préservation de la maçonnerie.
L'utilisation des mortiers et enduits à base de chaux permet aussi de laisser respirer les murs en évacuant l'eau qui s'accumule dans la maçonnerie par capillarité ou selon l'exposition du mur aux vents dominants.
Les enduits à base de ciment ne permettent pas une bonne respiration des murs et accélèrent leur dégradation, ils sont fortement déconseillés sur les bâtiments en pierres.

Les menuiseries extérieures:
Les portes, fenêtres et volets contribuent à la qualité de la façade et à l'image du patrimoine local.
Apporter de la couleur sur ces éléments de modénature peut être l'occasion de valoriser l'aspect de son habitat. L'utilisation du bois pour un projet de rénovation permet une plus grande liberté dans le choix des teintes et apporte du caractère au bâtiment.

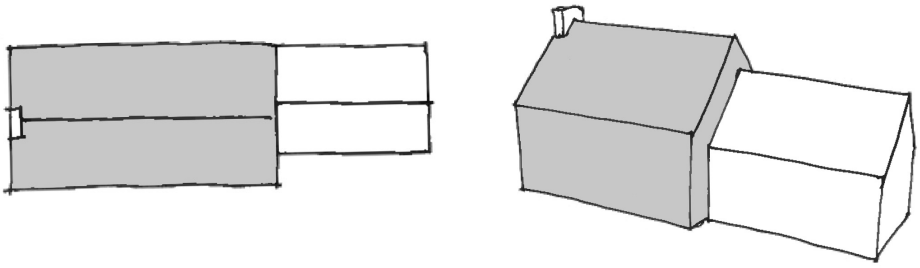
Exemple de schémas d'implantation

Un projet d'extension réussi repose sur plusieurs facteurs déterminants: la forme de la parcelle, son orientation, la typologie du bâtiment existant, l'accès depuis la voie, les proportions de l'ensemble....
Consultez la réglementation car le respect des limites de propriété, l'emprise au sol disponible ou les hauteurs maximales seront autant de règles à prendre en compte et elles formeront le point de départ du projet. Il est recommandé de consulter un architecte même dans le cas de petites extensions car l'espace doit être optimisé et cohérent.
Le recours à l'architecte est obligatoire quand la surface totale après travaux dépasse 150m2.

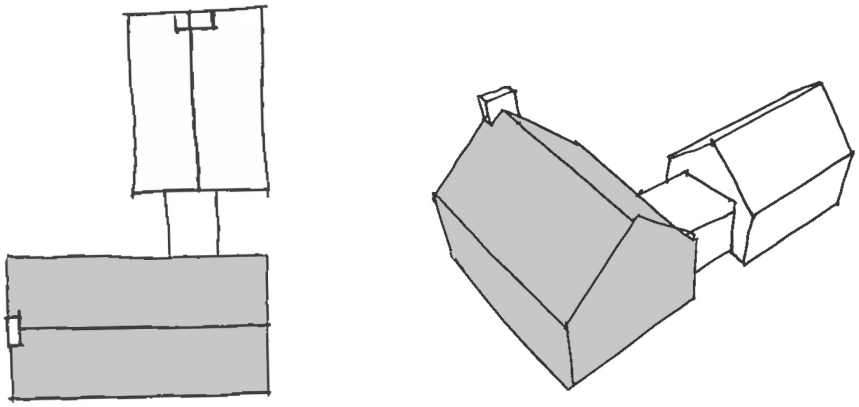
Une petite extension pourra venir s'accoler au pignon de la maison, permettant d'augmenter sa surface au rez-de-chaussée. Traditionnellement, on construisait des petits appentis car cette mise en oeuvre est simple et peu onéreuse.



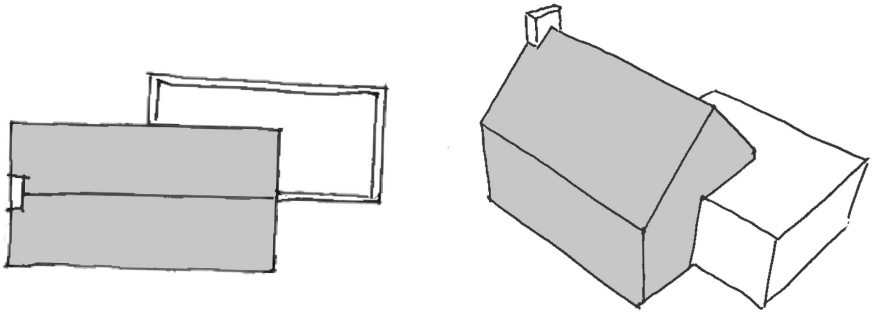
Dans le cas de parcelles larges, vous pouvez opter pour une extension de forme homothétique à la maison existante pour être en harmonie. Conservez une différence entre l'existant et le projet afin de distinguer les époques de conception. Par exemple en réduisant légèrement la hauteur du faîtage ou bien par un léger retrait par rapport à la façade d'origine.



Dans le cas de parcelles étroites et profondes, vous pouvez opter pour un dispositif en L avec une liaison entre les deux bâtiments afin de faire entrer plus généreuseument la lumière. La liaison peut être l'occasion de jouer sur les contrastes de formes et de matériaux.



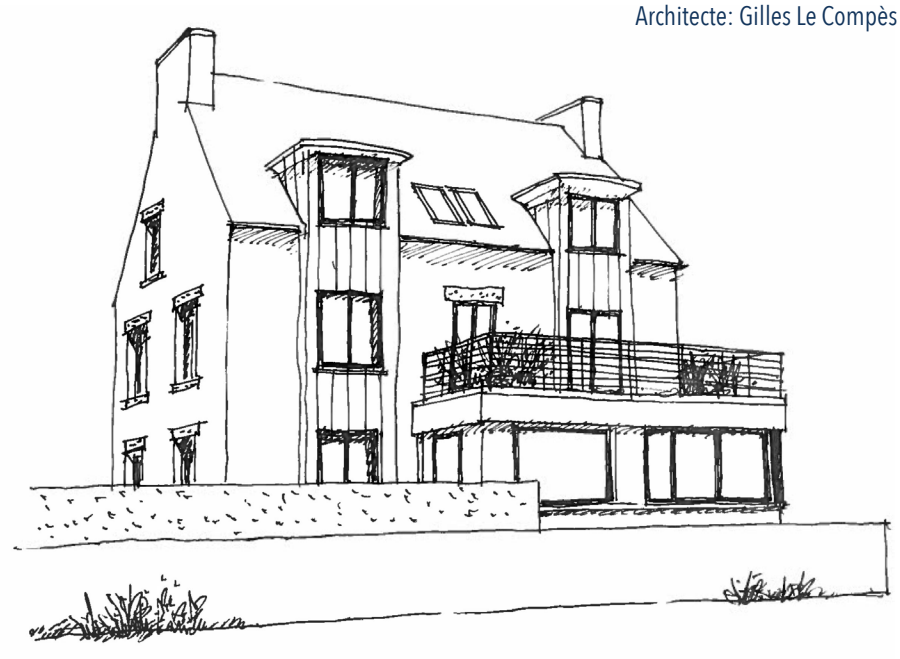
Une extension à toiture plate peut être envisagée si elle conserve l'expression de la façade et du volume d'origine.
Ce type d'extension en contraste avec le bâtiment existant est délicat, il est conseillé de faire appel à un architecte.



Exemples de rénovations et extentions

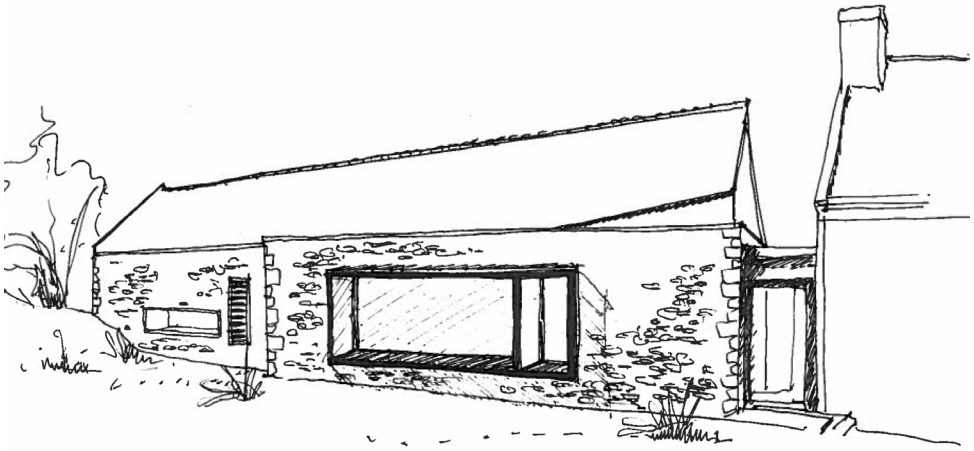
Architecte: Gilles Le Compès

La façade d'origine doit être reconnaissable malgré les transformations.
L'extension ne doit pas prendre le dessus sur la construction existante.
Mettez en valeur les éléments de modénature déjà présents et utilisez des matériaux en harmonie avec l'existant. Ici les lucarnes existantes sont habillées par du zinc qui vient filer sur toute la hauteur du bâtiment. Les linteaux des percements en pignon sont en granit comme sur la façade principale. Les châssis de toiture sont dans l'alignement des fenêtres en façade.



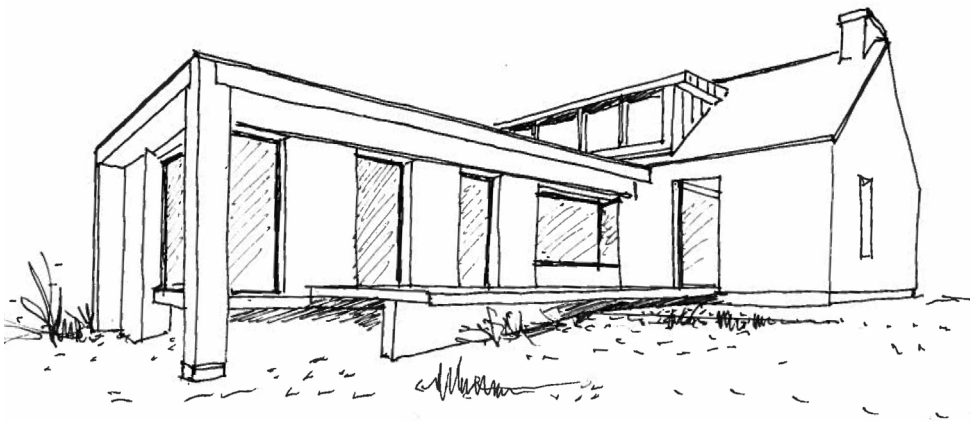
Architectes: Michel Grignou / Véronique Stéphan

Cet exemple de rénovation et extension d'un ancien moulin présente toutes les qualités d'un projet réalisé en harmonie avec l'existant: La maçonnerie du projet est de même nature que l'existant, un petit décalage est perceptible dans le travail de toiture pour marquer les différentes époques de construction, on retrouve cependant la toiture à deux pans revêtue d'ardoises. Les ouvertures nouvelles ont des proportions différentes mais s'intègrent à l'ensemble car le dessin des menuiseries est réalisé avec soin.



Architecte: Jean-Charles Castric

Ce projet d'extension se développe côté jardin, la façade sur l'espace public n'est pas modifiée. La hauteur de l'extension est moins importante que celle de l'existant, cela laisse visible la maison d'origine. Les caractéristiques du bâti existant sont mises en valeur: pignon très peu percé, lucarne rénovée et modernisée, appentis attenant démoli pour une meilleur lecture du bâtiment.



Les commerces

Ils sont le reflet de la vie de la commune et de son dynamisme et participent de l'animation de la rue. La création de commerces dans les centres bourgs de Plobannalec et Lesconil est encouragée, cependant il faut respecter certaines règles afin que ceux-ci s'intègrent au mieux dans l'espace urbain de la commune. Pour les nouveaux commerces, les prescriptions architecturales et paysagères seront les mêmes que celles qui s'appliquent aux constructions neuves. En ce qui qui concerne les rénovations et adaptations de maisons anciennes en vue d'y installer un commerce, vous pouvez vous référer au chapître «rénovation et extensions».

-Les enseignes:
Elles ne doivent pas être en contradiction avec le caractère des lieux.
Privilégier les enseignes sobres et lisibles qui ne dénaturent pas la lecture du bâtiment et ne suppriment pas les détails de façade (linteaux de granit, soubassements, menuiseries d'origine..).
Il faut veiller à conserver une harmonie d'ensemble, évitez de morceler l'enseigne sur toute la surface de la façade. Les enseignes peintes sont privilégiées.

Les typographies:
Les typographies des enseignes doivent être sobres et il est recommandé d'éviter de les multiplier.
De manière générale, il faut garantir une homogénéité que ce soit dans les dimensions des caractères ou dans leur teintes.

Exemples d'intégration qualitative des commerces dans l'espace urbain:

Les façades d'origine sont rénovées ou conservées avec leurs caractéristiques et mises en valeur avec des enseignes sobres, harmonieuses et peu imposantes.







Les constructions neuves

La maison neuve

Le paysage est le résultat d'un équilibre entre l'activité de l'homme et les données naturelles du site. Chaque construction nouvelle participe de l'évolution du paysage. Construire n'est pas un acte anodin, c'est marquer un territoire pour les 40, 60, 100 années à venir. Il faut donc être attentif à l'empreinte que l'on laisse. Les constructions anciennes qui font l'identité de la commune doivent servir de références pour les maisons contemporaines. Il ne s'agit pas de faire du pastiche mais bien de s'implanter dans un paysage donné sans entraver son équilibre.
Depuis quelques années, nous constatons un appauvrissement des qualités architecturales des constructions d'habitation. Ces modèles sans identité ne doivent plus se multiplier car ils tendent à uniformiser le paysage et à effacer ses particularités.

Pour cela quelques règles s'imposent:

- L'insertion dans le paysage:
Chaque construction nouvelle doit s'inscrire dans un contexte existant et tenir compte de son environnement proche. La simplicité des volumes, les plans rectangulaires prononcés en limitant les nombreux décrochés sont privilégiés.
Il faut mettre en place une hiérarchie affirmée des volumes entre eux, un corps principal bien distinct et d'éventuelles annexes accolées.
L'homogénéïté des matériaux, des teintes et les proportions générales de l'ensemble doivent être harmonieuses. La relecture des formes traditionnelles est privilégiée.

- La qualité des façades:
Il faut s'inspirer du modèle traditionnel, éviter les façades pauvres et utiliser des formes architecturales et des matériaux locaux. La qualité d'une façade ne se voit pas uniquement dans les finitions mais dans le travail complet de composition. De manière générale, les proportions des façades seront horizontales et les percements auront une dominante verticale. Les lucarnes de toitures doivent avoir des proportions raisonnable, n'affecter qu'une surface réduite de la toiture et êre en harmonie avec les proportions générales de la façade. La pose de panneaux photovoltaïques est encouragée sur les toitures si l'ensemble est calepiné.

- Les coloris:
Les couleurs des enduits de façade doivent être blanc (RAL 9010) à Lesconil et dans un camaïeu de blanc à Plobannalec. Cependant une teinte particulière peut être accordée si le projet un caractère exceptionnel et







qu'il s'insère dans le contexte avoisinant. D'une manière générale, on évitera les tons «pierre» ou «sable» pour se rapprocher du blanc, les coloris en harmonie avec la palette sont privilégiés.

RAL 9001 RAL 9003 RAL 9010 RAL 9016

- Les matériaux:
Les ardoises sont privilégiées pour les toitures à deux pentes des volumes principaux, cependant le zinc est autorisé si le projet s'insère dans le paysage et dans le contexte environnant.
Les enduits de façade sont privilégiés. Les bardages seront de teintes blanches ou naturelles et posés de préférence dans le sens vertical.

- Forme de toiture:
La toiture du corps principal des constructions sera à deux pentes de 42° à 45° sauf dans quelques secteurs identifiés dans le PLU de la commune qui restent des exceptions. Les débords de toiture seront de taille limitée.

- Les proportions des baies:
Les proportions des baies devront être en harmonie avec le volume de la construction. Les coffres volets roulants seront placés à l'intérieur de la maison de façon à limiter l'impact sur la qualité des façades. De manière générale, les volets à battants et volets coulissants sont privilégiés. Concernant les châssis de toiture, ils seront affleurant à la couverture de façon à ce que le vitrage soit au même nu que l'ardoise. Les châssis avec des coffres de volets roulants extérieurs sont déconseillés. Les fenêtres de toiture seront à positionner dans l'alignement des baies de façade.

- Les souches de cheminées:
Elles seront en maçonnerie enduite et positionnées en pignon . Elles sont recommandées dès lors que l'on souhaite installer un poêle à bois, rappelons que cet élément est très caractéristique du langage architectural local et que celui-ci a une véritable utilité. Les conduits de cheminée métalliques peuvent être autorisés s'ils s'insèrent dans le paysage. Ils seront positionnés près du faîtage et seront de teinte noir mat ou gris anthracite. Ils doivent rester l'exception.





Architectes: Oger et Stanzioni Associés

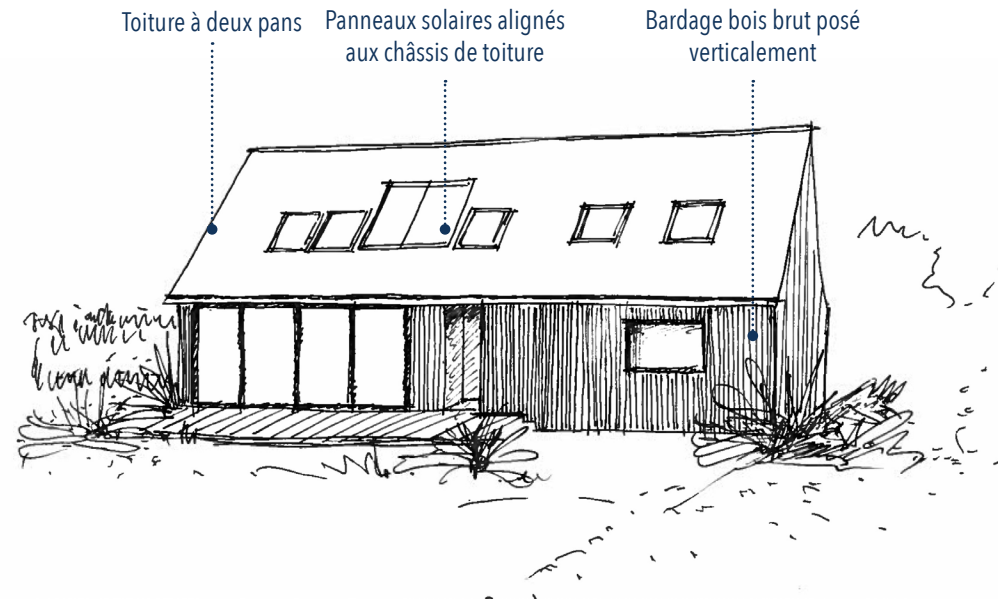


Architectes: Oger et Stanzioni Associés

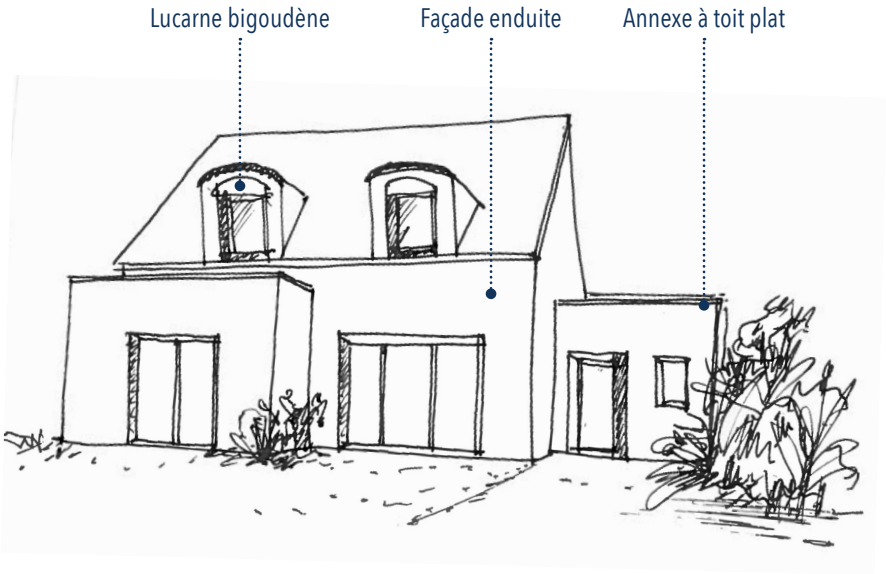
Exemple de constructions neuves

Architecte: Pierre-Yves Le Goaziou

L'engouement pour le bois n'est pas contradictoire avec le respect de l'environnement. Ici le bois n'est pas un élément décoratif mais bien constitutif de la façade. Il doit être intégré dès le démarrage du projet. Le sens de pose des lames, l'essence et le traitement du bois sont des choix qui détermineront la bonne durabilité du projet dans le temps. Cette maison neuve est un bon exemple d'association d'un volume traditionnel et d'un traitement plus contemporain des façades. Car les deux ne sont pas incompatibles bien au contraire, tout l'enjeu de l'architecture est de répondre aux modes de vies actuels tout en s'inspirant du contexte dans lequel viendra vivre le projet.

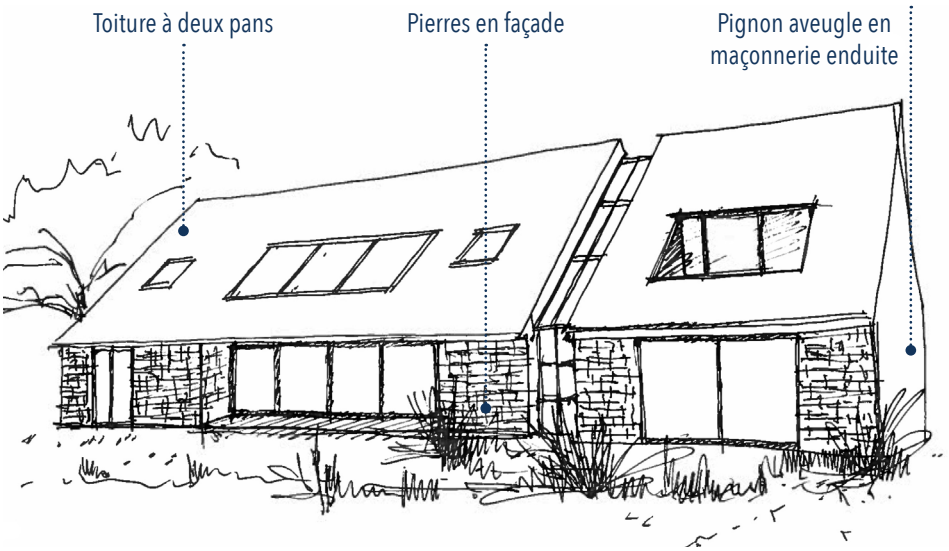


Les maisons modestes dans leur dimension peuvent aussi allier fonctionnalité et insertion paysagère. La toiture à double pente doit être considérée comme un atout, elle peut permettre une double hauteur dans le lieu de vie et offrir des qualités d'espace malgré une surface réduite. Les annexes à toitures plates peuvent être une solution pour limiter les coûts de construction. L'aspect général de l'ensemble doit cependant être en harmonie avec l'environnement.



Architecte: Régis Dallier

Gabarits et matériaux dits traditionnels peuvent aller de pair avec un projet contemporain. Ici, le granit est présent en parement sur une grande surface de façade, les pignons sont aveugles et en maçonnerie enduite, la toiture est à deux pentes à 45° et le volume général rappelle celui des longères. Certaines ruptures dans le dessin apportent des touches de modernité et notamment dans le rapport entre les pleins et les vides.



Les aménagements extérieurs

Clôtures et limites

Appartenant visuellement à la fois à l'espace public et à l'espace privé, les clôtures installées en limite des voies, en limite de parcelles ou d'espaces communs méritent un traitement simple, sobre et soigné.
Les espaces privatifs extérieurs sont devenus des lieux de relations sociales. La recherche d'intimité doit être à concilier avec ce qu'on montre à voir depuis la rue. Depuis quelques années, on constate une surélévation des clôtures qui crée un effet d'enfermement et qui obstrue le paysage. Rappelons que la porosité des limites contribue à l'animation de la rue.
Les clôtures et limites accompagnent la construction principale et doivent participer à son insertion dans le paysage existant. De manière générale, il est recommandé d'éviter une accumulation de dispositifs disparates (teintes, matériaux, dessins..) pour clore les limites avec l'espace public de façon harmonieuse. Les limites végétalisées sont privilégiées.

Les limites de terrain :

C'est la première chose que l'on perçoit d'une propriété depuis la rue. La clôture joue un rôle d'interface, c'est ce qui fait lien. Un soin particulier doit y être apporté afin de rechercher une harmonie visuelle depuis la rue entre les différentes propriétés. Les portillons d'entrée doivent être en harmonie avec les clôtures et former un ensemble cohérent.

Les venelles, pieds de murs et façades :

L'utilisation de désherbant chimiques ou phytosanitaies étant désormais interdit dans l'espace public, semer des vivaces ou bisannuelles aux pieds des murs permet de mettre en valeur les venelles en les égayant et permet d'enrichir la biodiversité locale et d'éviter agréablement les indésirables.
Choisir ses essences en fonction du sol, de l'orientation (lumière/vent) de la venelle, du mur.
Choisir des plantes peu volumineuses : soit hautes et élancées, soit basses formant des touffes.

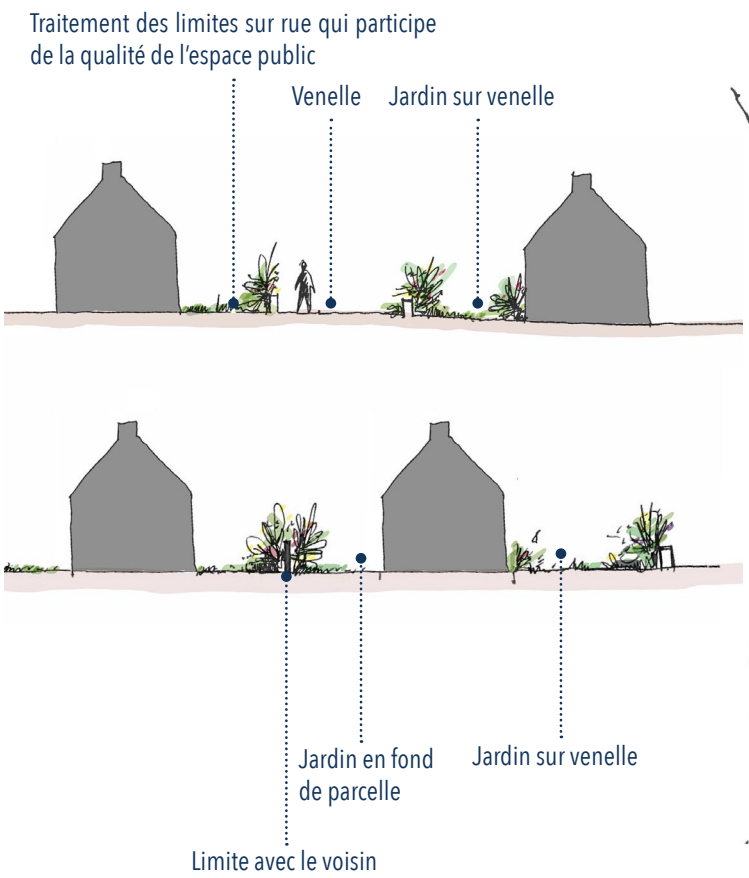
Arbustes et vivaces en accompagnement des murets sur rue :

Les rues de Plobannalec-Lesconil se caractérisent par les jardinets plantés de végétaux très variés, caducs, persistants et fleuris. Des percées visuelles sont possibles depuis l'espace public. Pour être semi transparentes et mettre en valeur le jardin et le bâti, les plantations seront mélangées :
- adapter les végétaux en fonction du sol, de l'orientation à la lumière.
- mélanger plantes persistantes et caduques en alternance.
- mélanger des plantes de petits développement et plus grandes en alternance (1 m à 1,5 m).
- pailler le pied des plantations pour limiter le désherbage et faciliter leur reprise après plantation, l'entretien consiste à tailler les branches qui dépassent du côté de l'espace public et maintenir la hauteur de ces plantations à 1,6 m maximum.





Les venelles :





<u>Les dispositifs privilégiés pour les limites sur l'espace public :</u>

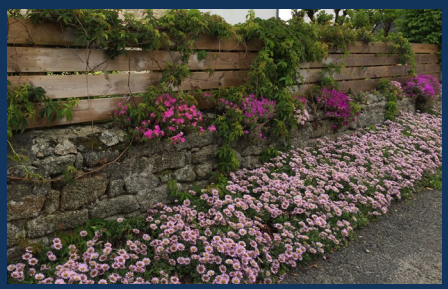
- Un muret enduit de 60cm de haut + un dispositif à claire-voie de 60cm de haut (matériau durable, éviter le PVC).

- Un muret enduit de 60cm de haut + une haie d'essences locales et variées.

- Un muret maçonné en pierres apparentes de 60cm de haut + une haie d'essences locales et variées.

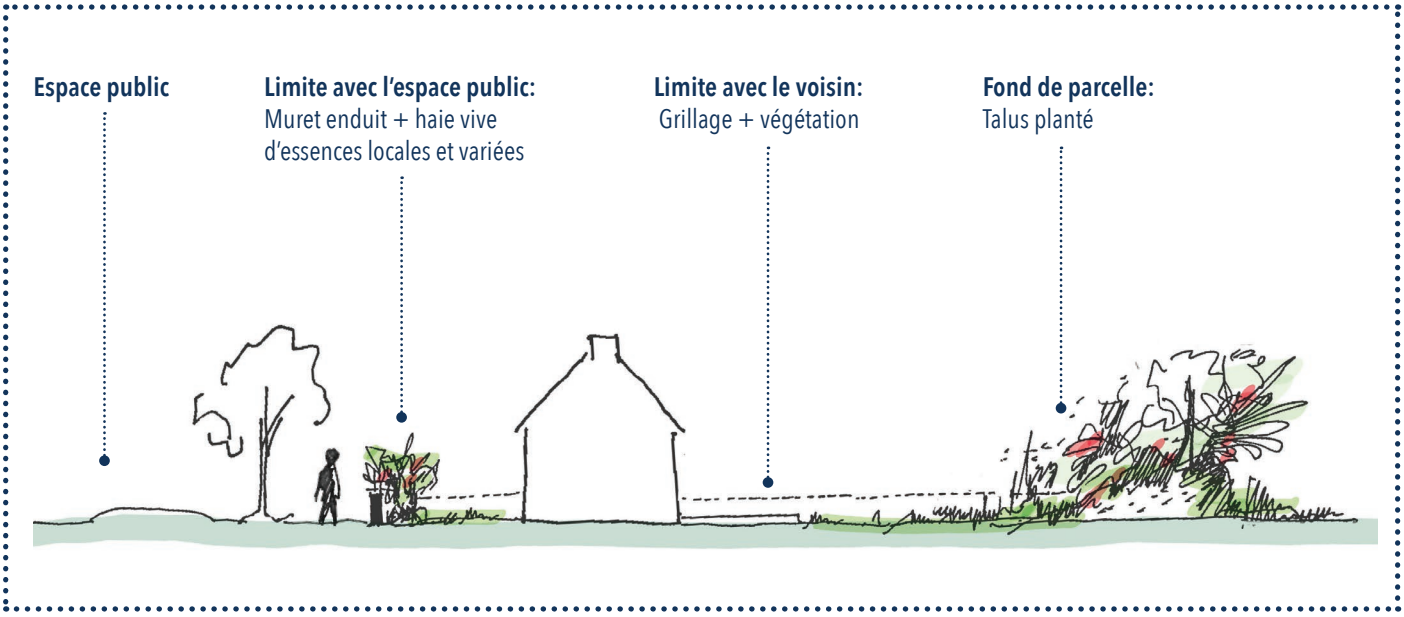
- Un muret maçonné en pierres apparentes de 60cm de haut + un dispositif à claire-voie de 60cm de haut (bois brut ou peint ou matériau durable) + une haie d'essences locales et variées.

Si une recherche d'intimité plus importante est souhaitée, les plantations pourront être plus hautes. En aucun cas les murets ou clôtures ne peuvent dépasser la hauteur réglementaire. La rénovation plutôt que le remplacement des systèmes de clôture anciens est privilégié.









Les limites avec les voisins :

- Grillage planté :
Une clôture peut participer à la biodiversité. C'est pourquoi les clôtures constituée d'un grillage souple, doublée d'une haie de feuillus d'essences locales en mélange et de différentes hauteurs sont préconisées sur les limites séparatives.

- Les talus à reconstituer ou à créer :
En terre végétale, arable (terre de remblai interdite), non tassée, les pentes les plus raides pourront être empierrées de petits moellons. L'usage de gabions sur espace public est interdit.
Créez un fossé de chaque côté pour l'infiltration des eaux de pluies,
Replantez en crête de talus une haie bocagère de type arborée d'essences champêtres : noisetier, chêne, châtaignier, ou de type arbustive : troène, prunellier, amélanchier, cornouiller, … Protégez les jeunes plantations par un filet anti-rongeur.
Paillez le pied des plantations à l'aide de broyat de bois blancs ou tonte d'herbe.

- Plantations sur pentes du talus :
Semez un mélange de type prairie de fauche tardive (la végétation n'est fauchée qu'une ou deux fois par an, après le mois de septembre, pour laisser le temps aux plantes et aux animaux d'accomplir leur cycle de vie) un mode d'entretien très favorable à la biodiversité et qui demande très peu de travail, ou plantez des godets de couvre-sols et/ou vivaces mélangées.

- Les grillages agricoles peuvent être une solution simple et peu onéreuse pour séparer deux propriétés





Abris de jardin

Les abris de jardins devront être en cohérence avec le bâti existant.
Ils devront trouver un emplacement cohérent, idéalement en fond de parcelle et présenter une sobriété d'aspect afin de faciliter leur insertion dans le paysage environnant.
Ainsi, ils devront être de la même teinte que l'habitation ou de teinte sombre (RAL 5004 - 7016 – 7021 – 7022 – 7024 – 9004 – 9011 – 9017 ou 9005).
Les traitements de toiture préconisés pour une meilleure intégration sont le monopente dans le cas d'un volume isolé. Les abris de jardin d'inspiration montagnarde sont à éviter.

Les piscines

Les piscines sont considérées comme des constructions et font aussi le paysage. C'est pourquoi il faudra veiller à ne pas imperméabiliser à outrance ses abords.
En outre, il existe des systèmes de filtration et de remplissage vertueux voire même naturels, pour un plus grand respect de l'environnement.
Il faut aussi veiller à ce que le système d'assainissement soit en capacité de gérer la vidange de la piscine.
De manière générale, la composition du sol de la commune est peu favorable à la construction de piscine.
Pour anticiper tout problème, veillez à réaliser une étude de sol pour vérifier la stabilité et la constitution du terrain et donc la nécessité d'installer un système de drainage ou le renfort des fondations.
Les abris de piscine tunnels sont fortement déconseillés.

Les garages et préaux

Comme pour les abris de jardins, les espaces couverts abritant les stationnements doivent être en cohérence avec la construction principale. L'idéal est de prévoir leur implantation et leur aspect en début de projet. Les garages en maçonnerie enduite et accolés à l'habitation sont privilégiés.
Les «cars-ports» ou préaux doivent être implantés de manière à ce qu'ils soient peu visibles depuis la rue.
Les matériaux privilégiés sont les structures légères avec des sections minces d'une part, et d'autre part, il faut veiller à ce que la couverture garde des proportions raisonnable et une pente de toit qui réponde au corps principal de l'habitation. La pose de panneaux photovoltaïques en toiture est encouragée s'ils sont intégrés.

Les essences végétales

Il faut mettre en valeur la végétation et les éléments paysagers existants (talus, haies bocagères, arbres remarquables...). Les recouvrements de talus par bachage type toile de paillage sont fortement déconseillés afin de laisser vivre la terre et de valoriser ce que l'on appelait autrefois les mauvaises herbes mais qui participent de la biodiversité. Ces plantes spontanées enrichissent les sols et sont d'une grande utilité pour la faune et la flore et notamment pour les insectes.
L'aménagement de votre jardin contribue à la qualité des espaces de la commune et à la qualité de vie des habitants en général, en valorisant vos espaces extérieurs c'est l'ensemble du paysage qui est valorisé.

Le Port

Le Port multi-activités:
Port de pêche et de plaisance, de culture et de travail des algues, de plaisance d'escale et de pêche plaisance, de bateaux de patrimoine et d'activités nautiques, il est l'image de la commune tant par son dynamisme que par son histoire. Le bourg de Lesconil s'est construit vers et autour de lui. C'est aussi un espace d'activités en perpétuelle évolution qui doit s'adapter aux changements économiques et touristiques.

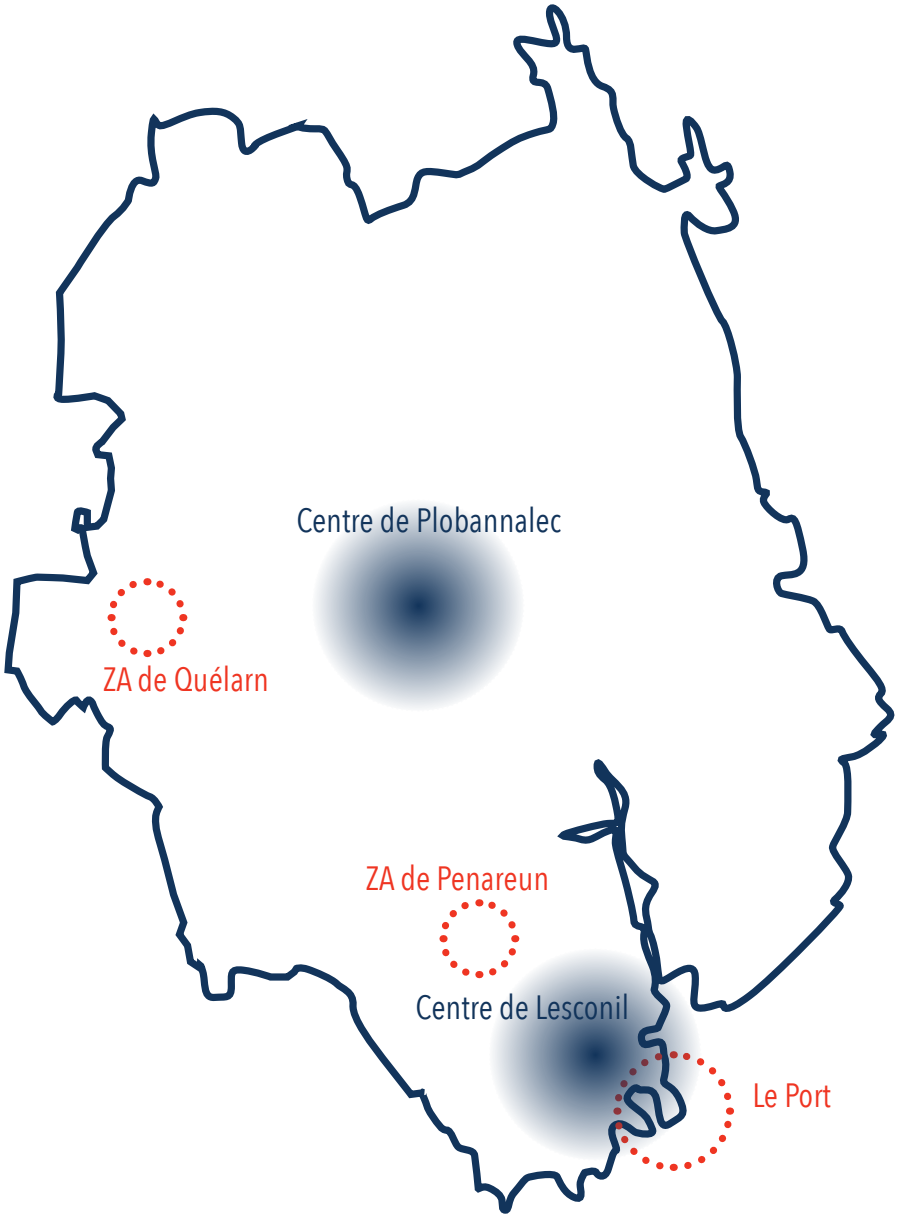
Le Port de Lesconil est une vitrine de la commune; une attention particulière est portée à son développement et un souci d'harmonie s'impose. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le nouveau PLU de la commune.
Les bâtiments d'activités du Port ont une typologie architecturale propre qui se caractérise par de grandes dimensions répondant à des exigences fonctionnelles et économiques. Ils marquent particulièrement le paysage du fait de leurs volumes imposants, l'objectif est donc de réduire cet impact et d'établir une cohérence d'ensemble.

Certaines règles doivent s'appliquer:
- Les teintes utilisées pour les revêtements des bâtiments seront celles déjà présentes sur le site soit: le blanc, le noir ou le gris anthracite.
- Les toitures seront plates ou les pentes de toits seront symétriques selon les proportions du bâtiment.
- Les enseignes seront sobres et intégrées dans la composition de façade en tenant compte de son échelle.
- Les lettres découpées et les enseignes peintes sur la maçonnerie sont privilégiées.
- Les bardages métalliques seront calepinés de façon à obtenir un ensemble sobre et composé.
- Les extensions ou surélévations seront prévues avec des matériaux nobles ou qualitatifs tels que le bois ou la maçonnerie.
- La pose de panneaux photovoltaïques est encouragée sur les toitures si l'ensemble est calepiné. Cela peut apporter une autonomie énergétique aux bâtiments car les surfaces exposées sont très importantes.



Les 2 zones d'activités

Il y a 2 grandes zones d'activités à Plobannalec-Lesconil ainsi que le port.
Chacunes à des enjeux différents que ce soit en terme d'activité, d'intégration urbaine ou de dynamisme.
Leur extension fait l'objet d'une grande attention.



- ZA de Quélarn:

Située à l'extrémité Ouest de la commune, elle abrite quelques activités variées. Son architecture est plutot disparate ainsi que le traitement des abords et des limites. Sa situation excentrée ne doit pas être la raison d'un certain laisser-aller. Elle fait partie intégrante de l'activité de la commune

- ZA de Penareun:

Cette nouvelle zone d'activité est en cours de développement.
Sa position en entrée de ville impose d'être particulièrement attentif à l'insertion paysagère, aux constructions et aux qualités d'espace de l'ensemble tant pour l'image de la commune que pour celle des artisans qui s'y installent.

ZA de Quélarn

La zone d'activité de Quélarn a vocation à accueillir tout type d'activité économique.
Cependant le manque de cohérence d'ensemble est très visible dans cette ZA. Son réglement correspond à une période ou l'anticipation des évolutions économiques n'était pas prise en compte. Ce type d'aménagement est révolu. Aujourd'hui les zones d'activités doivent faire partie intégrante du paysage et doivent pouvoir évoluer en faisant corps avec le tissu urbain déjà existant.
Pour éviter un développement anarchique de la zone, quelques principes simples peuvent être appliqués:

- Les extensions des bâtiments seront prévues en cohérence avec l'existant, de formes simples et de gabarits identiques.
- Les matériaux utilisés seront identiques à l'existant et en cas de rénovation, le réglement de la ZA de Penareun peut servir de support.
- Une attention particulière sera portée aux clôtures, portails d'entrée et aux traitement des limites parcellaires. Il devront être dessinés, discrets et accompagnés de végétation.
- La végétalisation est encouragée par exemple pour accompagner les clôtures ou indiquer les zones de stationnement.

Les règles de constructibilité de cette zone vont être assouplies pour permettre une meilleure utilisation des surfaces.



ZA de Penareun

Développée par la communauté de communes pour offrir du foncier adapté aux entreprises en création ou en développement, la zone d'activité de Penareun a une position stratégique entre les bourgs de Plobannalec et Lesconil. Mais sa situation très visible pose des enjeux d'intégration particuliers. Les espaces d'activités sont souvent repoussés en dehors de la ville et cela limite leur attractivité. La ZA de Penareun est encadrée par un réglement qui permet d'une part de proposer des espaces de travail à vocation artisanale ou commerciale tout en assurant une insertion urbaine et paysagère qualitative.

Les prescriptions architecturales majeures à respecter sont les suivantes:

- Les façades seront de couleur gris anthracite RAL 7016, RAL 7021 ou avoisinant.
- Les constructions devront être de formes simples
- Il est préférable de décomposer en deux volumes minimum les constructions imposantes.
- Les toitures seront à deux pentes, en bac acier ou fibro-ciment de teinte identique au bardage mural.
- Les bâtiments en bois ou en maçonnerie sont autorisés.
- Les couleurs vives sont proscrites pour les chéneaux et gouttières.
- Les bardages seront en bois ou en métal laqué.
- Les éclairages translucides seront autorisés en toiture.
- Les hauteurs des bâtiments doivent être en cohérence sur l'ensemble de la zone. Les bâtiments situés en premier plan proche de la départementale ne doivent pas être un masque pour le reste de la ZA, ils seront moins hauts.

Exemple de bâti d'activité de qualité:

Les volumes sont simples avec des teintes neutres. L'apport de lumière naturelle peut être fait par des ouvertures en toiture ou en façade avec une attention particulière quand aux proportions de l'ensemble. Les bardages sont posés verticalement.





Prescriptions générales pour le bâti d'activité:

-La perception depuis l'espace public
Il faudra tenir compte de la topographie existante, même si les terrains sont souvent plats, il faut toujours adapter le projet au terrain plutôt que le terrain au projet.
La façade perçue depuis l'espace public est l'un des principaux supports de communication et d'identification de l'entreprise, elle doit être traitée avec la plus grande attention.
Les formes simples sont privilégiées et les proportions des bâtiments doivent être homogènes (rapport entre hauteur et longueur).
Les gabarits et teintes seront harmonisés sur l'ensemble de la zone d'activité, il faut fabriquer un paysage commun.

-Aménagement des espaces techniques:
Certains espaces n'ont pas vocation à être visibles ou mis en avant (stockage, bennes, livraisons...). Le traitement de l'espace paysager peut valoriser l'ensemble en masquant les espaces techniques (brise-vue, haie végétalisée...)

-Optimiser la forme de la parcelle:
Il faut dimensionner la taille des différents espaces (circulation, stationnement) au plus près des usages.
Rationnaliser l'espace permet d'éviter de créer de la voirie inutile.
Implanter les volumes parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la voirie pour donner une cohérence d'ensemble à la zone d'activité.

-Anticiper les extensions futures:
L'organisation spatiale doit être claire et lisible, évitez les positionnements anarchiques et laissez la possibilité de densifier dans le futur. Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. Il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle.

-L'importance des espaces paysagers:
Prenez en compte la structure paysagère existante et traitez les abords.
Les zones de stationnement feront l'objet d'un soin particulier: elles seront végétalisées, il faut limiter les revêtements imperméables (roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires), et privilégier les lignes d'arbustes pour distinguer les places de stationnement.

-Les grillages et le traitement des limites:
Les limites avec l'espace public peuvent être traitées par des interventions paysagères simples mais qui donneront de la qualité d'espace à l'ensemble de la zone d'activité. Les grillages sont nécessaires pour des questions de sécurité ou d'assurance, ils devront être traités avec une grande sobriété en préférant un modèle unique pour l'ensemble de la zone et pourront être accompagné par de la végétalisation.

Traitement des limites avec des noues paysagères



Traitement des limites avec des talus végétalisés



Votre projet

Préparation du projet

Vous seul pouvez réaliser la première étape de votre projet de maison : définir ses grandes orientations en fonction de votre mode de vie, de vos moyens et de vos objectifs.
Écrivez clairement vos attentes, cela vous permettra de bien choisir vos interlocuteurs et au final d'assurer la qualité de vie au quotidien des occupants pour un projet neuf comme pour une réhabilitation. L'ensemble de ces besoins constituera le programme de votre logement.

Identifiez les usages et les contraintes propres à un terrain vous permettra de mieux appréhender la suite de votre projet.
Observez les caractéristiques de votre terrain (orientations, nature du sol, végétations, relief, viabilisation, accès, bâti avoisinant...) pour choisir une implantation cohérente.
Informez-vous sur les réglementations auxquelles le terrain est soumis car elles serviront de support à votre projet.

Le choix d'une construction neuve ou d'une réhabilitation?
Si le projet neuf offre une certaine liberté, les obligations sont réelles. Vous ne pouvez pas construire n'importe quoi n'importe où. Les avantages énergétiques des constructions neuves ne sont pas négligeables contrairement à une rénovation cependant, vous ne pourrez pas faire l'impasse sur l'achat du terrain et la viabilisation.
La réhabilitation a aussi des avantages et notamment des surfaces habitables plus importantes ou le fait d'acquérir une parcelle plus grande que dans du lotissement. D'autre part, la diminution des offres de terrain constructible sur l'ensemble du territoire favorise la densification par division parcellaire ou BIMBY (Build in my back yard, ou construire au fond de mon jardin). Cette démarche consiste à construire dans un tissu urbain déjà existant pour limiter l'étalement urbain et dans un souci d'économie. Cela présente un atout pour l'habitant qui pourra faire évoluer son cadre de vie et son logement tout au long de sa vie selon les périodes et les événements familiaux.

Prenez en compte le voisinage:
Les conflits de voisinage sont nombreux. Pour éviter ces problèmes, il est fortement conseillé d'échanger avec vos futurs voisins et de leur soumettre vos projets.

Lors de la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, l'insertion paysagère (PC6 ou PCMI6 ou DP6 ou PA) est demandée. Il s'agit d'une pièce graphique qui permet d'apprécier l'insertion du projet dans le paysage. Ce document doit être réalisé avec soin car il va permettre aux services instructeurs de visualiser votre projet dans son contexte réel avec les matériaux envisagés, les proportions de l'ensemble, les teintes etc... C'est avec ce visuel que vous allez valoriser votre projet. Respectez les échelles et la luminosité pour donner une image qui permettra une bonne interprétation du projet.

La réglementation

Les règlements d'urbanisme, PLU, règlements de lotissement, SPR... fixent les règles applicables aux projets de construction ou de réhabilitation. Vous y trouverez des indications concernant:
- les distances à respecter entre le bâti et les voies,
- entre le bâti et les limites séparatives,
- entre deux bâtiments, les gabarits,
- les vues et les percements ou encore les éléments protégés.

Appuyez-vous sur leur contenu pour enrichir votre projet en l'intégrant au lieu.

Le cadastre :

Le terme «cadastre» est à la fois utilisé pour désigner :
- Les documents relatifs au découpage en propriétés, bâties et non bâties, il s'agit en quelques sortes de l'état civil d'une parcelle.
- Les documents relatifs à leur valeur, ce qui sert notamment de base de calcul à la taxe foncière.

L'administration est chargée de conserver ces documents et de les mettre à jour. Ainsi, le géomètre du cadastre est un fonctionnaire de la Direction générale des finances publiques.
Le cadastre constitue l'assiette d'un projet. C'est pourquoi, tout comme le Plan Local d'Urbanisme, il sert de base à l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est le document déclinant le projet de développement de la commune. Le plan de zonage et le règlement traduisent ce projet de développement et servent de base à l'instruction de toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir) mais aussi les certificats d'urbanisme.

Les protections du patrimoine historique et naturel :

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) sont soumis à des prescriptions particulières qui peuvent engendrer des délais d'instruction supplémentaires.
Autour des bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques est institué un périmètre de protection (rayon de 500 m) dans lequel tout permis de démolir, tout permis de construire et toute déclaration de travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF): avis conforme (on ne peut y déroger) s'il y a co-visibilité, avis simple (l'avis du maire est prépondérant) dans les autres cas. Renseignez-vous en mairie.
Les SPR protègent les abords du patrimoine inscrit, classé ou remarquable (mégalithes, quartiers médiévaux, villas balnéaires, architecture traditionnelle...) et les paysages sensibles sur des périmètres définis selon les spécificités de ce patrimoine. Elles se traduisent par des exigences architecturales qualitatives exprimées dans un règlement et sont soumises à l'avis de l'ABF.
Les monuments naturels et les sites classés visent à protéger des lieux remarquables et à les préserver de toute atteinte grave. Tout ce qui « modifie l'aspect des lieux » est soumis à des autorisations spécifiques soit du Préfet, soit du Ministre chargé de l'environnement.

Le code civil :

« Le permis de construire est délivré sans préjudice du droit des tiers. »
La compatibilité du projet avec le code civil n'est pas vérifiée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Son non-respect peut être source de conflit entre deux voisins, en particulier sur les points suivants :
- la mitoyenneté (mur, fossé, haies) est régie par le code civil. Il définit les droits et devoirs de chacun (construction, transformation, entretien, gestion de l'écoulement des eaux). Des distances sont prescrites pour construire contre ou à proximité de ce mitoyen.
- les ouvertures dans les murs, dégageant des vues vers les parcelles voisines sont réglementées en terme de dimension, de caractéristiques et de distance par rapport à la limite mitoyenne.
- les plantations et leur entretien sont réglementés en fonction de leur hauteur notamment la distance qui doit les séparer de la limite de propriété.

Conception du projet, à qui confier cette mission ?

L'architecte

Il vous assiste en concevant une maison personnalisée, à l'identité forte et conçue pour des attentes et un cadre précis:
Besoins du maître d'ouvrage (programme), caractéristiques du site de construction (climat, pente et nature du sol, végétation, bâtiments avoisinants...). Il apporte son inventivité, ses connaissances et coordonne la réalisation. Vous jouez un rôle actif dans la conception. Le résultat ne sera pas forcément une maison chère.
Vous signez:
- un contrat de maîtrise d'œuvre avec le maître d'œuvre,
- un contrat d'entreprise avec chaque entrepreneur.

Contactez plusieurs architectes afin de connaître leurs styles et leurs méthodes de travail, et de juger de vos affinités car il sera votre interlocuteur de confiance et votre porte-parole auprès des entreprises et des administrations.
Sa mission peut être partielle (esquisse, dépôts de permis de construire...) ou complète (de la faisabilité à la réception des travaux: étude du projet, permis de construire, sélection des entreprises, rédaction des contrats, direction des travaux, réception des travaux et formulation des réserves, suivi des reprises).

Le maître d'œuvre non-architecte

Technicien du bâtiment, il n'a pas de formation spécifique en architecture. Ses compétences sont mobilisables sur des projets d'une surface de plancher de 150 m2 maximum, et il assure les mêmes missions que l'architecte.
Vous signez:
- un contrat de maîtrise d'œuvre avec le maître d'œuvre,
- un contrat d'entreprise avec chaque entrepreneur.

Le constructeur

Il adapte une maison sur modèle, effectue les démarches administratives et fait réaliser la construction par des entreprises sous-traitantes qu'il dirige et surveille. Vous intervenez donc peu sur la conception et la réalisation de la maison. L'adéquation de ces formes standards aux spécificités du projet (besoins familiaux, terrain, climat...) nécessite une intervention supplémentaire, impliquant souvent un surcoût. Livrée « clé en main » ou « prête à décorer », la maison adoptera son caractère uniquement par ses finitions (couleurs, texture, jardin).
Les offres et les styles varient souvent d'un constructeur à l'autre. Comparer différentes propositions, visiter des réalisations et s'informer permet de choisir celle qui vous convient.
Vous signez avec le constructeur un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) avec fourniture de plan. Vous effectuez seul la réception des travaux.

Les autorisations

Permis de construire :
Dans un certain nombre de cas, un permis de construire est exigé. D'une manière générale, il concerne les travaux de construction de grande ampleur (construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes). Toutefois, il s'applique également à plusieurs autres cas (certains agrandissements, transformation d'usage de la construction...). La demande de permis de construire doit être adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou déposée à la mairie.

Déclaration préalable :
La déclaration préalable permet à l'administration de vérifier que le projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance. Exemples : abri de jardin, extension limitée de l'habitation existante, clôture, ravalement,…

Permis d'aménager :
Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. La demande de permis d'aménager est différente selon que votre projet génère ou non un impact sur l'environnement (c'est-à-dire qu'il est notamment susceptible de porter atteinte aux ressources en eau ou de nuire aux espèces protégées).
Le permis d'aménager est généralement utilisé pour la division en lots comprenant des espaces communs tels que la voirie de desserte.

Permis de démolir :
Le permis de démolir est utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction.

Certificat d'urbanisme :
Il peut être demandé par n'importe qui, concernant n'importe quelle parcelle, même une parcelle qui ne lui appartient pas.
Il existe deux types de certificats d'urbanisme :
- Le certificat d'urbanisme informatif qui permet de connaitre les règles générales et les servitudes applicables à la parcelle (zonage du Plan Local d'Urbanisme, si la parcelle est soumise au droit de préemption urbain, taxes, le plan de prévention des risques littoraux, …). Son instruction est de maximum un mois.
- Le certificat d'urbanisme opérationnel permet d'avoir ces mêmes informations mais par rapport à un projet. Exemple : construire une maison individuelle. Dans ce cas, les concessionnaires des réseaux (électricité, EU, AEP, EP) seront consultés, ce qui permettra de déterminer l'opération réalisable ou non. Son instruction est de maximum deux mois.

Annuaire

SERVICE URBANISME DE LA MAIRIE
Il s'agit du premier guichet lorsque vous avez un projet. Le service urbanisme est là pour répondre à vos questions et vous aiguiller dans les procédures.
1, rue de la mairie
29740 Plobannalec-Lesconil
Tél : 02 98 82 20 22 – Fax : 02 98 82 24 20
Courriel : urba@plobannalec-lesconil.fr

CCPBS
La commune externalise l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme au Service Intercommunautaire Autorisations Droit des Sols dépendant de la Communauté de Communes du Pays bigouden sud.
14 rue Charles Le Bastard
29120 Pont-l'Abbé
Tél. 02 98 98 06 04

UDAP / ABF
Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine. Les UDAP œuvrent pour la promotion d'un aménagement qualitatif et durable du territoire, où paysage, urbanisme et architecture entretiennent un dialogue raisonné entre dynamiques de projet et prise en compte du patrimoine, sous l'autorité d'un chef de service, Architecte des bâtiments de France (ABF) qui est également le conservateur des monuments appartenant à l'État et affectés au ministère de la Culture et de la Communication.
3, rue Brizeux
29000 Quimper
Tél : 02 98 95 32 02 - Fax : 02 98 95 35 20
Courriel : sdap.finistere@culture.gouv.fr

CAUE
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement. Le CAUE « fournit aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre. » Loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 (art.7).
2 rue Théodore Le Hars
29000 QUIMPER
Adresse postale :
32 Boulevard Dupleix
CS 29029
29196 Quimper cedex
Tél. : 02 98 98 69 15
Courriel : contact@caue-finistere.fr

CROA DE BRETAGNE
Conseil régional des architectes de Bretagne. Pour avoir le droit d'exercer, les architectes DPLG, DE ou HMONP, doivent être inscrits à l'ordre des architectes.
1, rue Marie Alizon, BP 70248
35102 Rennes Cedex 3
Tél : 02 99 79 12 00 - Fax : 02 99 79 11 19
Courriel : contact@ordrearchitectesbretagne.org


PLOBANNALEC
LESCONIL
Pornaleg-Leskonil