

Plan Local

d'urbanisme de Pont-l'Abbé

Modification de droit commun



Règlement écrit

Modification n°2 du PLU

Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Communautaire du Pays Bigouden Sud en date du 12 février 2026,

Stéphane LE DOARE,
Président de la Communauté de Communes
du Pays Bigouden Sud

Pièce n°

4.1

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES **5**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS AUX REGLES ET SERVITUDES DEFINIES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLE L.152-3 ET L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME).....	9
ARTICLE 5 - BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME) ..	9
ARTICLE 6 - PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES.....	10
ARTICLE 7 – LES NEUF DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES	10
ARTICLE 8 – ESPACES BOISES	10
ARTICLE 9 – ELEMENTS NATURELS ET BATIS A PRESERVER.....	11
ARTICLE 10 – ZONES HUMIDES	12
ARTICLE 13 – SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	13
ARTICLE 14 - RISQUES SISMIQUES	13
ARTICLE 15 – MARGE DE REcul	13
ARTICLE 16 – RISQUE RADON	13
ARTICLE 17 – SITES ET SOLS POLLUES	14
ARTICLE 18 – NUISANCES SONORES	14
ARTICLE 19 – REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE	14

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **15**

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UHa.....	16
CHAPITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UHb.....	22
CHAPITRE III : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UHc	29
CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui	36
CHAPITRE VI - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE.....	43
CHAPITRE VII – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UgV.....	49

TITRE III **54**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **54**

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU	54
CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU	62

TITRE IV **66**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **66**

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	67
--	----

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	76
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....	77
ANNEXES	90

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

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

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

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : Article supprimé par la loi ALUR

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

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11

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

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

Article 14 : Article supprimé par la loi ALUR

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

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

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Pour rappel, d'autres législations peuvent s'appliquer et s'ajouter au PLU.

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

1. 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 connues de l'Etat »,
- 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 du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- 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 loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,
- le règlement de voirie du conseil départemental approuvé le 4 décembre 1996.

2. 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 Prémption Urbain**, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- des **zones de prémption créées au titre des Espaces Naturels Sensibles** par délibération du Conseil Départemental du Finistère ;
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir notamment dans les espaces soumis à une protection d'architecture.

3. En application de l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

Sur la commune de PONT L'ABBE, 3 types de zones urbaines sont définis :

- Une zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 3 secteurs :
 - Uha** : secteur couvrant en partie le centre-ville, et qui correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
 - Uhb** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
 - Comprenant un sous-secteur Uhbr** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat en renouvellement urbain,
 - Uhc** : secteur d'urbanisation périphérique, à dominante pavillonnaire de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

- Une zone **UE** à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif :
 - **UEp**: secteur compris dans le périmètre de protection de prise d'eau de Pen Enez et de la retenue de Moulin Neuf sur la rivière de Pont L'Abbé (arrêté préfectoral du 15 juin 2009).

- Une zone **UE** à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif :
 - **UEp**: secteur compris dans le périmètre de protection de prise d'eau de Pen Enez et de la retenue de Moulin Neuf sur la rivière de Pont L'Abbé (arrêté préfectoral du 15 juin 2009).

- Une zone **Ugv** correspondant à un secteur affecté à l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

- Une zone **Ui** à vocation d'activités économiques, divisée en 4 secteurs:
 - Uia** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, et de services ;
 - Uic** : secteur à vocation d'activités commerciales, industrielles, artisanales et de services ;
 - Uip** : secteur à vocation d'activité portuaires ;
 - Uip (mer)** : secteur à vocation d'activités portuaires en mer.

II. Les zones à urbaniser dites « zones AU » 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.

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

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

- **La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 4 secteurs :
 - 1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu,
 - 1AUe** : secteur à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif,
 - 1AUi** : secteur à vocation d'activités industrielle, artisanale et de services ;

- **La zone 2AU** d'urbanisation à long terme comprend uniquement le secteur:
 - 2AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

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

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

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sur la commune, la zone A comprend 1 sous- secteur :

 | **Azh** : secteur agricole couvert par les zones humides

IV. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » 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, elles comprennent 5 secteurs :

 | **Nzh** : secteur naturel couvert par les zones humides

 | **Ni** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités économiques, situé en zone naturelle, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

 | **Nt** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités touristiques, situé en zone naturelle, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

 | **Ns** correspondant aux espaces littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral).

 | **Nszh** : secteur Ns couvert par les zones humides

- | ▪ **Np** : secteur compris dans le périmètre de protection de prise d'eau de Pen Enez et de la retenue de Moulin Neuf sur la rivière de Pont L'Abbé (arrêté préfectoral du 15 juin 2009).

Sur les documents graphiques figurent en outre :

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

- **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.

- **Les éléments d'intérêt paysager ou patrimonial** (articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme),

- **La délimitation de servitude de mixité sociale** (article L.151-15 du code de l'urbanisme),
- **Les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites (article L.151-12 du code de l'urbanisme),
- **Les terrains soumis au risque de submersion marine** identifiés au titre du R.151-34 (1°) du Code de l'Urbanisme,
- **Les linéaires de restriction de changement de destination des commerces** identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme,
- **Les liaisons douces à conserver ou à créer** au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme
- **Le périmètre des sites patrimoniaux remarquables**,

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

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions du code de l'urbanisme.

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

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – LES NEUF DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES

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

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

ARTICLE 8 – ESPACES BOISES

A- Espaces boisés classés :

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

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

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

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

conditions d'application du présent alinéa.

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

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

ARTICLE 9 – ELEMENTS NATURELS ET BATIS A PRESERVER

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage naturel, sauf ceux qui sont classés en EBC au titre du L113-1 du CU, ou un élément bâti identifié par le présent PLU, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir pour les éléments bâtis.

Article L151-19 du CU :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Article L151-23 du CU :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

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

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

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

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

ARTICLE 10 – ZONES HUMIDES

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

Il est fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE Ouest Cornouaille.

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par un zonage spécifique (Azh ou Nzh) renvoyant aux dispositions réglementaires suivantes :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydrologique et biologique des cours d'eau et zones humides identifiés par le PLU au titre de l'article L151-23 CU, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais...

ARTICLE 11 – SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

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

Cette servitude s'applique dans les secteurs mentionnés sur le document graphique réglementaire y compris si l'opération d'aménagement fait l'objet de plusieurs phases de réalisation.

En cas de réalisation d'un programme de 10 logements ou plus – y compris par changement de destination de bâtiments existants –, au moins 20 % des logements doivent être des logements sociaux.

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

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

ARTICLE 12 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX (PPRL)

LES DISPOSITIONS DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES « LITTORAL »

La commune de Pont L'Abbé est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet, approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 juillet 2016.

Ce document constitue dorénavant une servitude d'utilité publique (S.U.P) annexée au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont l'Abbé.

Afin de prendre en compte les dispositions du P.P.R.L, le document graphique reporte une trame spécifique liée à ce risque.

Aussi, le PPRL dans sa version approuvée reporte plusieurs zones :

- **La zone réglementaire « Rouge hachuré noir »** correspond aux phénomènes de submersion les plus dangereux (bandes de précaution, chocs mécaniques des vagues et projections) et intègrent également l'aléa « recul du trait de côte »
- **Des zones réglementaires « Bleue » et « Rouge »** sont définies en fonction du degré de gravité des aléas* de référence et des aléas* à l'horizon 2100,
- **La zone réglementaire « Orange »** correspond au **centre urbain* dense** soumis à un risque de submersion important dans laquelle, par exception, une certaine densification sera possible sous réserve de prescriptions tenant compte de l'importance du risque.

Pour tout projet situé dans une zone identifiée par le P.P.R.L, il conviendra de se reporter aux dispositions réglementaires figurant dans le document approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016.

ARTICLE 13 – SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le Site Patrimonial Remarquable (anciennement dénommé Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine - AVAP) constitue une servitude d'utilité publique, qui s'impose au PLU.

Les règles du Site Patrimonial Remarquable (SPR) s'ajoutent aux règles du PLU ou le complètent.

En cas de désaccord entre le PLU et le SPR, la règle la plus contraignante s'applique.

Les coupes et abattages d'arbres sont également soumis à autorisation dans le périmètre de SPR (Site patrimonial remarquable).

ARTICLE 14 - RISQUES SISMIQUES

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.463-5 du code de l'environnement).

ARTICLE 15 – MARGE DE REcul

Les arrêtés préfectoraux n° 2004-0101 du 12 février 2004 et n°2015218-0004 du 06/05/2015 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres sont annexés au PLU. Ils comportent notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

ARTICLE 16 – RISQUE RADON

L'ensemble de la commune est concerné par les risques liés au radon et classé en catégorie 3 par l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

ARTICLE 17 – SITES ET SOLS POLLUES

Conformément à l'article L.125-6 du Code de l'environnement, tout changement d'usage des terrains concernés par un risque de pollution nécessitera la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

ARTICLE 18 – NUISANCES SONORES

Pour les secteurs affectés par le bruit, aux abords des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 19 – REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Le territoire communal est concerné par un règlement local de publicité pris en application de la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes et du décret n°80-924 du 21 novembre 1980 fixant la procédure d'institution des zones de publicité restreinte, prévue à l'article 9 de la loi. Ce règlement a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 1997 et mis en application par arrêté du maire le 6 octobre 1997.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Définition

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

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

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uha

CES SECTEURS PEUVENT ETRE CONCERNES PAR :

- **Le périmètre des sites patrimoniaux remarquables** (correspondant au périmètre de l'AVAP-Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine-avant transformation) **qui est reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique et dont le règlement figure en annexe du P.L.U.**
- **Le Plan de Prévention des Risques Littoraux Ouest Odet approuvé le 12 juillet 2016 dont le règlement figure dans les annexes du P.L.U au titre des servitudes d'utilité publique.** Afin de prendre en compte les dispositions du P.P.R.L, le règlement graphique reporte une trame spécifique liée à ce risque.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uha est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un mode d'urbanisation traditionnel de centre-ville, dense et généralement en ordre continu. Elle recouvre le centre de la ville de Pont l'Abbé.

ARTICLE UHA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les constructions nouvelles situées à moins de 3 mètres des rives d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).

En dehors du périmètre de centralité commerciale (au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme – périmètre indiqué sur le règlement graphique), toute activité commerciale nouvelle est proscrite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant, excepté celles mentionnées à l'article Uha.2.

Pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce vers de l'habitat est interdit.

ARTICLE UHA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances, sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation, mais au contraire améliorent les conditions de leur exploitation.

Une extension de la surface de vente de 10 % des commerces isolés existants (hors centralités et ZACOM) peut être autorisée.

ARTICLE UHA.3 : VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des déchets ménagers et de la limitation du ruissellement des eaux pluviales, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (aménagement permettant de faire demi-tour, espace refuge ...).

Accès

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services) est soumis à la réglementation spécifique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

La création de parcs de stationnement ou de garages nouveaux, uniquement accessibles par une voie piétonne ou semi-piétonne, peut être interdite, si cet usage est susceptible d'entraîner une gêne pour la vocation piétonne ou semi-piétonne de la voie.

ARTICLE UHA.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle, non alimentée par un puits ou un réseau privé doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Dans les lotissements et opérations groupées, il pourra être exigé un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

AssainissementEaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, soit gravitairement, soit par refoulement.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui figure en annexe du P.L.U.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Déchets

Les nouvelles constructions ou les opérations de rénovation devront disposer sur leur terrain d'assiette d'un espace réservé à l'entrepôt des conteneurs individuels ou collectifs réservés à la collecte des déchets.

ARTICLE UHA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé.

ARTICLE UHA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à la limite de voies ou emprises publiques.

La construction avec un retrait peut être autorisée sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée.

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.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes, pour des raisons d'architecture,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité, ou déjà implantée différemment,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle (parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot...),
- lorsque l'unité foncière présente une servitude liée à un site patrimonial remarquable.

ARTICLE UHA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En bordure des voies, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, si la largeur du terrain ne le permet pas, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites latérales. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite latérale, la marge d'isolement sera de 1,50 m minimum.

La continuité sera assurée par un mur de clôture ou un dispositif en harmonie avec les lieux réalisé à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée.

Concernant la modification ou l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie:

- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

ARTICLE UHA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UHA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UHA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout et 14 m au faîtage.

Pour les immeubles avec toiture terrasse, quatre niveaux habitables seront autorisés sans dépasser 12 m.

Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, cheminées, murs coupe-feu, les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables etc., ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt général ou des installations nécessaires aux services publics n'est pas limitée.

Des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées pour des raisons de sécurité afin de satisfaire la côte d'eau imposée par le PPRL sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE UHA.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL URBAIN

Conformément à l'article R 111-27 « *Un 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.* »

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique « patrimoine paysager ». Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les câbles d'alimentation doivent être peints de la même couleur que la façade.

Les façades des rez-de-chaussée bordant les voies et emprises publiques ou les voies et emprises privées d'usage public doivent comporter des ouvertures en façade de manière à assurer la qualité et l'animation de l'espace public.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton, en PVC, en matériaux de fortune ou de récupération sont interdites.

Sous réserve de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à **2,50 m** à partir du terrain naturel (avant exécution des fouilles et remblais).

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées, ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple) ou en cas d'atteinte à la visibilité au regard de la sécurité routière.

ARTICLE UHA.12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Stationnement automobile :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

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

2- Stationnement 2 roues- :

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

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

occupants du parc, il sera exigé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur nature et de leur destination.

ARTICLE UHA 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

ARTICLE UHA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE UHA.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques des constructions

La réglementation thermique 2012 s'applique depuis le 1er janvier 2013 pour tous les types de bâtiments neufs. Elle fixe une exigence de consommations maximales d'énergie primaire (valeur moyenne de 50 kWh/m²/an), avec 5 usages pris en compte : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage, auxiliaires (ventilateurs, pompes).

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur...sous réserve des prescriptions instaurées par le règlement applicable dans les périmètres des sites patrimoniaux remarquables. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions pour en limiter l'impact visuel.

ARTICLE UHA.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uhb

CES SECTEURS PEUVENT ETRE CONCERNES PAR :

- **Le périmètre des sites patrimoniaux remarquables** (correspondant au périmètre de l'AVAP-Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine-avant transformation) **qui est reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique et dont le règlement figure en annexe du P.L.U.**
- **Le Plan de Prévention des Risques Littoraux Ouest Odet approuvé le 12 juillet 2016 dont le règlement figure dans les annexes du P.L.U au titre des servitudes d'utilité publique.** Afin de prendre en compte les dispositions du P.P.R.L, le règlement graphique reporte une trame spécifique liée à ce risque.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur **Uhb** couvre les formes urbaines périphériques du centre-ville ancien et correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur **Uhb** comprend un sous-secteur **Uhbr** qui couvre les formes urbaines périphériques du centre-ville ancien et correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat en renouvellement urbain. Dans ce sous-secteur Uhbr, les règles sont les mêmes qu'en Uhb à l'exceptions des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives et des règles relatives au stationnement.

ARTICLE UHB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les constructions nouvelles situées à moins de 3 mètres des rives d'un cours d'eau naturel permanent (non busé)

En dehors du périmètre de centralité commerciale (au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme –

périmètre indiqué sur le règlement graphique), toute activité commerciale nouvelle est proscrite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant, excepté celles mentionnées à l'article Uhb.2

ARTICLE UHB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances, sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation, mais au contraire améliorent les conditions de leur exploitation, et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'exposition, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités compatibles avec l'habitat autorisées dans la zone.

Une extension de la surface de vente de 10 % des commerces isolés existants (hors centralités et ZACOM) peut être autorisée.

ARTICLE UHB.3 : VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des déchets ménagers et de la limitation du ruissellement des eaux pluviales, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (aménagement permettant de faire demi-tour, espace refuge ...).

Accès

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptées à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services) est soumis à la réglementation spécifique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UHB.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle, non alimentée par un puits ou un réseau privé, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Dans les lotissements et opérations groupées, il pourra être exigé un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

AssainissementEaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, soit gravitairement, soit par refoulement.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux prescriptions techniques établis par le gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui figure en annexe du P.L.U.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Déchets

Les nouvelles constructions ou les opérations de rénovation devront disposer sur leur terrain d'assiette d'un espace réservé à l'entrepôt des conteneurs individuels ou collectifs réservés à la collecte des déchets.

ARTICLE UHB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé.

ARTICLE UHB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à **une distance comprise entre 0 et 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur.

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.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité, ou déjà implantée différemment de la règle définies ci-dessus,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- lorsque l'unité foncière présente une servitude liée aux sites patrimoniaux remarquables,

- pour les constructions de faible importance d'une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

En sous-secteur Uhbr, correspondant aux projets de renouvellement urbain, toutes les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE UHB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les constructions annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 0,90 m.

Concernant la modification ou l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie:

- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

En sous-secteur Uhbr, correspondant aux projets de renouvellement urbain, toutes les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE UHB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UHB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UHB.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout et 14 m au faîtage.

Pour les immeubles avec toiture terrasse, quatre niveaux habitables seront autorisés sans dépasser 12 m.

Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, cheminées, murs coupe-feu etc..., les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt général ou des installations nécessaires aux services publics n'est pas limitée.

Des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées pour des raisons de sécurité afin de satisfaire la côte d'eau imposée par le PPRL sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE UHB.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Conformément à l'article R 111-27 : " 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."

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés en vertu des articles 1 et 2 de la section I peuvent être refusés si les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les 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 annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique « patrimoine paysager ». Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les câbles d'alimentation doivent être peints de la même couleur que la façade.

Les façades des rez-de-chaussée bordant les voies et emprises publics ou les voies et emprises privées d'usage public doivent comporter des ouvertures en façade de manière à assurer la qualité et l'animation de l'espace public.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton, en matériaux de fortune ou de récupération sont interdites.

Sous réserve de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à **1,80 m** à partir du terrain naturel (avant exécutions des fouilles et remblais).

En façade et sur la profondeur de la marge de recul, la clôture pourra être constituée d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 0,60 m.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple) ou en cas

d'atteinte à la visibilité au regard de la sécurité routière.

ARTICLE UHB.12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Stationnement automobile :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

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

2- Stationnement 2 roues- :

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

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur nature et de leur destination.

En sous-secteur Uhbr, correspondant aux projets de renouvellement urbain, les aires de stationnement seront réalisées en fonction des besoins du projet.

ARTICLE UHB.13 : RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

Il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.

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

ARTICLE UHB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE UHB.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Performances énergétiques des constructions**

La réglementation thermique 2012 s'applique depuis le 1er janvier 2013 pour tous les types de bâtiments neufs. Elle fixe une exigence de consommations maximales d'énergie primaire (valeur moyenne de 50 kWh/m²/an), avec 5 usages pris en compte : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage, auxiliaires (ventilateurs, pompes).

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur...sous réserve des prescriptions instaurées par le règlement applicable dans les périmètres des sites patrimoniaux remarquables. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions pour en limiter l'impact visuel.

ARTICLE UHB.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uhc

CES SECTEURS PEUVENT ÊTRE CONCERNÉS PAR :

- **Le périmètre des sites patrimoniaux remarquables** (correspondant au périmètre de l'AVAP-Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine-avant transformation) **qui est reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique et dont le règlement figure en annexe du P.L.U.**
- **Le Plan de Prévention des Risques Littoraux Ouest Odet approuvé le 12 juillet 2016 dont le règlement figure dans les annexes du P.L.U au titre des servitudes d'utilité publique.** Afin de prendre en compte les dispositions du P.P.R.L, le règlement graphique reporte une trame spécifique liée à ce risque.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur **Uhc** couvre les quartiers périphériques et correspond à un type d'urbanisation à dominante pavillonnaire de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

ARTICLE UHC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les constructions nouvelles situées à moins de 3 mètres des rives d'un cours d'eau naturel permanent (non busé)

En dehors du périmètre de centralité commerciale (au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme – périmètre indiqué sur le règlement graphique), toute activité commerciale nouvelle est proscrite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant, excepté celles mentionnées à l'article Uhc.2

ARTICLE UHC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances, sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation, mais au contraire améliorent les conditions de leur exploitation, et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'exposition, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités compatibles avec l'habitat autorisées dans la zone.

Une extension de la surface de vente de 10 % des commerces isolés existants (hors centralités et ZACOM) peut être autorisée.

ARTICLE UHC.3 : VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des déchets ménagers et de la limitation du ruissellement des eaux pluviales, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (aménagement permettant de faire demi-tour, espace refuge ...).

Accès

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services) est soumis à la réglementation spécifique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

ARTICLE UHC.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle, non alimentée par un puits ou un réseau privé, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Dans les lotissements et opérations groupées, il pourra être exigé un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

AssainissementEaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, soit gravitairement, soit par refoulement. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public, chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui figure en annexe du P.L.U.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Déchets

Les nouvelles constructions ou les opérations de rénovation devront disposer sur leur terrain d'assiette d'un espace réservé à l'entrepôt des conteneurs individuels ou collectifs réservés à la collecte des déchets.

ARTICLE UHC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé.

ARTICLE UHC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Par rapport aux routes départementales classées à grande circulation et soumises aux dispositions des articles L.111-6 à 10 du code de l'urbanisme (l'ensemble de la RD n°785), le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2- Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- ▲ 35 m en bordure des routes départementales de 1ère catégorie (disposition applicable à la R.D 44 et R.D 2),
- ▲ 25 m en bordure des routes départementales de 2ème catégorie (disposition applicable à la R.D 102),
- ▲ 15 m en bordure des routes départementales de 3ème catégorie (disposition applicable à la R.D 240).

3- Par rapport aux voies communales (et routes départementales dans l'agglomération), le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur est de **5 mètres**.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité, ou déjà implantée différemment de la règle définies ci-dessus,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- lorsque l'unité foncière présente une servitude liée aux sites patrimoniaux remarquables,
- pour les constructions de faible importance d'une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol

ARTICLE UHC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les constructions annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 0,90 m.

Concernant la modification ou l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie:

- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

ARTICLE UHC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UHC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UHC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout et 11 m au faîtage.

Pour les immeubles avec toiture terrasse, deux niveaux habitables seront autorisés sans dépasser 7 m.

Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, cheminées, murs coupe-feu etc ..., les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt général ou des installations nécessaires aux services publics n'est pas limitée.

Des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées pour des raisons de sécurité afin de satisfaire la côte d'eau imposée par le PPRL sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE UHC.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Conformément à l'article R.111-27 : "*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.*"

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés en vertu des articles 1 et 2 de la section I peuvent être refusés si les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les 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 annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique « patrimoine paysager ». Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton pleines, en matériaux de fortune ou de récupération sont interdites

Sous réserve de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à **1,80 m** à partir du terrain naturel (avant exécution de fouilles et remblais).

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple) ou en cas d'atteinte à la visibilité au regard de la sécurité routière.

ARTICLE UHC.12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**1- Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

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

2- Stationnement 2 roues :

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

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur nature et de leur destination.

ARTICLE UHC.13 : RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné. Il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.

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

ARTICLE UHC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé

ARTICLE UHC.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Performances énergétiques des constructions**

La réglementation thermique 2012 s'applique depuis le 1er janvier 2013 pour tous les types de bâtiments neufs. Elle fixe une exigence de consommations maximales d'énergie primaire (valeur moyenne de 50 kWh/m²/an), avec 5 usages pris en compte : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage, auxiliaires (ventilateurs, pompes).

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions pour en limiter l'impact visuel.

ARTICLE UHC.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

CES SECTEURS PEUVENT ETRE CONCERNES PAR :

- **Le Plan de Prévention des Risques Littoraux Ouest Odet approuvé le 12 juillet 2016 dont le règlement figure dans les annexes du P.L.U au titre des servitudes d'utilité publique.** Afin de prendre en compte les dispositions du P.P.R.L, le règlement graphique reporte une trame spécifique liée à ce risque.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone **Ui** est une zone regroupant les activités à caractère principalement industriel, artisanal, commercial, de services et portuaire dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Elle comprend trois secteurs :

- **Uia**, qui regroupe les activités à caractère industriel, artisanal et de services.
- **Uic**, qui regroupe les activités commerciales, et à caractère industriel, artisanal et de services.
- **Uip**, destiné à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche ou de plaisances, liées à l'activité du port. Cette zone comprend deux parties : un plan d'eau portuaire situé entre le pont bâti et le chantier naval de Pors-Moro et du chantier naval de Pors-Moro.

ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

En tous secteurs Ui :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les terrains pour la pratique de sports motorisés, visés à l'article R 421-19 g et h du Code de l'Urbanisme.

En secteur Uip :

Sont interdits les constructions, équipements et installations non directement liées et nécessaires à l'activité du port.

En secteur Uia:

Sont interdites les constructions à vocation commerciale.

En secteur Uic, sont interdites :

- les constructions à vocation commerciale dont la surface de vente est inférieure à 400 m²
- la transformation de bâtiment existant en locaux commerciaux d'une surface de vente finale inférieure à 400 m².

ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**En tous secteurs Ui :**

- Le logement de gardiennage (un seul par activité) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, et que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m².
- les équipements publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.
- Les commerces isolés (hors centralités et ZACOM) pourront étendre leur surface de vente de 10 %.

En secteur Uip:

- Les constructions, équipements et installations directement liées et nécessaires à l'activité du port.
- Les équipements publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

En secteur Uia :

- Les constructions à usage d'activités d'exposition, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités industrielles, artisanales et de services autorisées dans la zone.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les logements de fonction sous réserve :
 - d'être liés et nécessaires à l'activité en place
 - être intégré dans le bâtiment d'activité.

En secteur Uic :

- l'implantation de commerce sous réserve que la surface de vente créée soit supérieure ou égale à 400 m².
- l'extension des commerces existants, qu'elle qu'en soit la surface.

ARTICLE UI 3 : VOIRIE ET ACCÈS**Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptées à l'opération et aménagés de

façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services) est soumis à la réglementation spécifique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle, non alimentée par un puits ou un réseau privé, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Électricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, soit gravitairement, soit par refoulement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales sera conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui figure en annexe du P.L.U.

Déchets

Les nouvelles constructions ou les opérations de rénovation devront disposer sur leur terrain d'assiette d'un espace réservé à l'entrepôt des conteneurs individuels ou collectifs réservés à la collecte des déchets.

ARTICLE UI.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE UI.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Par rapport aux routes départementales classées à grande circulation et soumises aux dispositions des articles L.111-6 à 10 du code de l'urbanisme (l'ensemble de la RD n°785), le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2- Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** pour la **RD 44 et 2**, voie de catégorie 1,
- **25 mètres** pour la **RD 102**, voie de catégorie 2,
- **15 mètres** pour la **RD 240**, voie de catégorie 3.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 mètres), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

3- Par rapport aux voies communales (et routes départementales dans l'agglomération), les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité, ou déjà implantée différemment de la règle définies ci-dessus,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- lorsque l'unité foncière présente une servitude liée aux sites patrimoniaux remarquables,
- pour les constructions de faible importance d'une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Concernant la modification ou l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie:

- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limite à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions calculée à partir du terrain naturel (avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder 14 mètres.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel ou bâti.

Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, cheminées, murs coupe-feu etc..., les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt général ou des installations nécessaires aux services publics n'est pas limitée.

ARTICLE UI.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Conformément à l'article R 111-27 : " 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."

Les constructions ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie. 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.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique « patrimoine paysager ». Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton pleines, en matériaux de fortune ou de récupération sont interdites. Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité au regard de la sécurité routière.

ARTICLE UI.12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ; le tableau en annexe 1 fixe les normes minimales applicables.

ARTICLE UI.13 : RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les talus existants en limites de parcelles ainsi que les plantations existantes doivent être maintenus autant que possible, remis en état, ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives (article 7 du présent règlement), doivent, autant que possible, être enherbées et plantées.
- Les aires de stockage, les dépôts de matériaux et/ou de matériels seront dissimulés par des écrans végétaux.

ARTICLE UI.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé

ARTICLE UI.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques des constructions

La réglementation thermique 2012 s'applique depuis le 1er janvier 2013 pour tous les types de bâtiments neufs. Elle fixe une exigence de consommations maximales d'énergie primaire (valeur moyenne de 50

kWh/m²/an), avec 5 usages pris en compte : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage, auxiliaires (ventilateurs, pompes).

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE UI.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VI - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

CES SECTEURS PEUVENT ETRE CONCERNES PAR :

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux Ouest Odet approuvé le 12 juillet 2016 dont le règlement figure dans les annexes du P.L.U au titre des servitudes d'utilité publique.

Le périmètre de protection de prise d'eau de Pen Enez et de la retenue de Moulin Neuf sur la rivière de Pont L'Abbé.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UE est destinée aux équipements publics ou privés d'intérêt collectif (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, équipements et services des collectivités publiques, ...).

Sur la commune, la zone UE comprend un sous-secteur particulier :

- **UEp**: secteur compris dans le périmètre de protection de prise d'eau de Pen Enez et de la retenue de Moulin Neuf sur la rivière de Pont L'Abbé (arrêté préfectoral du 15 juin 2009).

ARTICLE UE.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UE 2.
- Les constructions à usage de logement, de commerces, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article UE 2,
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes et des dépôts de véhicules visés à l'article R 421-23 e du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

ARTICLE UE.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, équipements et services des collectivités publiques,...) ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Les constructions à usage de logement de gardiennage destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou équipements autorisés dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal et que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m².

ARTICLE UE.3 : VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la limitation du ruissellement des eaux pluviales, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Accès

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptées à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services) est soumis à la réglementation spécifique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

ARTICLE UE.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle, non alimentée par un puits ou un réseau privé, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, soit gravitairement, soit par refoulement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, ainsi qu'au volume et caractéristiques des effluents à traiter.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales sera conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui figure en annexe du P.L.U.

Déchets

Les nouvelles constructions ou les opérations de rénovation devront disposer sur leur terrain d'assiette d'un espace réservé à l'entrepôt des conteneurs individuels ou collectifs réservés à la collecte des déchets.

ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal des constructions par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques est de **5 m**.
Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité, ou déjà implantée différemment de la règle définies ci-dessus,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- lorsque l'unité foncière présente une servitude liée aux sites patrimoniaux remarquables,
- pour les constructions de faible importance d'une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Concernant la modification ou l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie:

- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **14 m**.

Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, cheminées, murs coupe-feu etc..., les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt général ou des installations nécessaires aux services publics n'est pas limitée.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Conformément à l'article R. 111-27 : « *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 et 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 sont acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un

caractère d'harmonie, et si elles sont adaptées aux paysages avoisinants.

Les projets devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, ainsi qu'une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique « patrimoine paysager ». Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement.

Si elles ne sont pas constituées d'éléments naturels, l'aspect et la hauteur des clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux environnant.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton pleines, en matériaux de fortune ou de récupération sont interdites.

Par ailleurs, un type de clôture particulier pourra être autorisé ou imposé dans le cas de contraintes techniques ou pour des motifs de sécurité (par exemple clôture tennis, filet pare-ballons...).

Les clôtures ne devront pas porter atteinte à la visibilité au regard de la sécurité routière.

ARTICLE UE.12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et sans apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE UE.13 : RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les talus existants en limites parcellaires ainsi que les plantations existantes doivent être maintenus autant que possible et entretenus, voire remis en état, ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives (article 7 du présent règlement), doivent, autant que possible, être enherbées et plantées.

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE UE.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Performances énergétiques des constructions**

La réglementation thermique 2012 s'applique depuis le 1er janvier 2013 pour tous les types de bâtiments neufs. Elle fixe une exigence de consommations maximales d'énergie primaire (valeur moyenne de 50 kWh/m²/an), avec 5 usages pris en compte : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage, auxiliaires (ventilateurs, pompes).

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE UE.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VII – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ugv

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur **Ugv** est affecté à l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UGV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

Toutes constructions ou utilisations du sol non liées à l'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UGV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les aménagements, installations et constructions nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE UGV 3 - VOIRIE ET ACCÈS :

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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 circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et de la limitation du ruissellement des eaux pluviales.

Accès

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptées à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services) est soumis à la réglementation spécifique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

ARTICLE UGV 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Dans les lotissements et opérations groupées, il pourra être exigé un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, soit gravitairement, soit par refoulement. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales sera conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui figure en annexe du P.L.U.

Déchets

Les nouvelles constructions ou les opérations de rénovation devront disposer sur leur terrain d'assiette d'un espace réservé à l'entrepôt des conteneurs individuels ou collectifs réservés à la collecte des déchets.

ARTICLE UGV 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE UGV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul **des constructions nouvelles** par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à **35 mètres** pour la **RD 2**, voie de catégorie 1.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 mètres), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

2- Par rapport aux voies communales (et routes départementales dans l'agglomération), les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'aménagement

d'ensemble autorisée.

ARTICLE UGV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Si elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à **2,00 m au moins** de celles-ci.

Concernant la modification ou l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie:

- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE UGV 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UGV 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions calculée à partir du terrain naturel (avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder 5 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt général ou des installations nécessaires aux services publics n'est pas limitée.

ARTICLE UGV 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Conformément à R 111-27 :*" 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."*

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés en vertu des articles 1 et 2 de la section I

peuvent être refusés si les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les 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 annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique « patrimoine paysager ». Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton pleines sont interdites.

Sous respect de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les clôtures.

Les clôtures ne doivent pas porter atteinte à la visibilité au regard de la sécurité routière.

ARTICLE UGV 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé

ARTICLE UGV 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Article non réglementé

ARTICLE UGV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé

ARTICLE UGV 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques des constructions

La réglementation thermique 2012 s'applique depuis le 1er janvier 2013 pour tous les types de bâtiments neufs. Elle fixe une exigence de consommations maximales d'énergie primaire (valeur moyenne de 50 kWh/m²/an), avec 5 usages pris en compte : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage, auxiliaires (ventilateurs, pompes).

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE UGV 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

Les zones **1 AU** sont immédiatement constructibles.

Les zones **2 AU** sont des secteurs également destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnées à une modification ou une révision du PLU.

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comportent les secteurs :

- **1AUh**, affecté à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, sous une forme à dominante pavillonnaire mais qui n'exclut pas les opérations semi-collectives ou collectives,
- **1AUi**, affecté aux activités industrielles, artisanales et de services,
- **1AUe**, affecté aux équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement du P.L.U. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Aussi, lors du dépôt d'une demande de permis de construire ou d'un permis d'aménager, le demandeur devra fournir un schéma d'aménagement d'ensemble, y compris, si la demande ne porte que sur une partie du secteur.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

En secteur 1AUh :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 421-23 e du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

En secteur 1AUi :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU 2,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'implantation de résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- la création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha, y compris pour la pratique de sports motorisés, visé à l'article R 421-19 g et h du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

En secteur 1AUe :

Les constructions à usage d'habitation autres que les cas visés à l'article 1AU 2,

- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**En tous secteurs 1AU, peuvent être autorisés :**

- l'extension de la surface de vente de 10 % des commerces isolés existants,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que la création d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

En secteur 1AUh -

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

- L'extension ou la transformation d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous 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 qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné et améliorent les conditions d'exploitation.

En secteur 1 AUi -

- Les constructions à usage d'exposition, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités industrielles, artisanales et de services autorisées dans la zone.

- Le logement de gardiennage (un seul par activité) destiné 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'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, et que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m².

- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

En secteur 1 AUe :

Le logement de gardiennage (un seul par équipement) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou équipements autorisés dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal, et que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m².

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS :

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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 circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et de la limitation du ruissellement des eaux pluviales.

Accès

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptées à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services) est soumis à la réglementation spécifique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Dans les lotissements et opérations groupées, il pourra être exigé un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

AssainissementEaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, soit gravitairement, soit par refoulement. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales sera conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui figure en annexe du P.L.U.

Déchets

Les nouvelles constructions ou les opérations de rénovation devront disposer sur leur terrain d'assiette d'un espace réservé à l'entrepôt des conteneurs individuels ou collectifs réservés à la collecte des déchets.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Par rapport aux routes départementales classées à grande circulation et soumises aux dispositions des articles L.111-6 à 10 du code de l'urbanisme (l'ensemble de la RD n°785), le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2- Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres pour la **RD 44 et 2**, voie de catégorie 1,

- **25 mètres** pour la **RD 102**, voie de catégorie 2,
- **15 mètres** pour la **RD 240**, voie de catégorie 3.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 mètres), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

3- Par rapport aux voies communales (et routes départementales dans l'agglomération), les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'aménagement d'ensemble autorisée.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Si elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à **2,00 m au moins** de celles-ci.

Concernant la modification ou l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie:

- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1 AUh –

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9m à l'égout et 12 m au faîtage à partir du terrain naturel.

Pour les immeubles avec toiture terrasse, trois niveaux habitables seront autorisés sans dépasser 10 m.

Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, cheminées, murs coupe-feu etc., les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt général ou des installations nécessaires aux services publics n'est pas limitée.

En secteur 1AUi, 1AUe -

La hauteur maximale des constructions calculée à partir du terrain naturel (avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder 14 mètres.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel ou bâti.

Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, cheminées, murs pare-feu etc., les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt général ou des installations nécessaires aux services publics n'est pas limitée.

Des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées pour des raisons de sécurité afin de satisfaire la côte d'eau imposée par la PPRL sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Conformément à R 111-27 : " 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."

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés en vertu des articles 1 et 2 de la section I peuvent être refusés si les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les 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 annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si

elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique « patrimoine paysager ». Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton pleines sont interdites.

En secteur 1 AUh -

Sous respect de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,80 m à partir du terrain naturel (avant exécution de fouilles et remblais).

En secteurs 1AUi et 1AUe -

Sous respect de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les clôtures.

Dans tous les secteurs 1AU, les clôtures ne doivent pas porter atteinte à la visibilité au regard de la sécurité routière.

ARTICLE 1AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Stationnement automobile :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

2- Stationnement 2 roues:

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur nature et de leur destination.

ARTICLE 1AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en la matière telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé

ARTICLE 1AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Performances énergétiques des constructions**

La réglementation thermique 2012 s'applique depuis le 1er janvier 2013 pour tous les types de bâtiments neufs. Elle fixe une exigence de consommations maximales d'énergie primaire (valeur moyenne de 50 kWh/m²/an), avec 5 usages pris en compte : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage, auxiliaires (ventilateurs, pompes).

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE 1AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

La zone 2AU caractérise les espaces naturels au moment de l'élaboration du PLU considérés comme une réserve foncière et destinée à une urbanisation future.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Les règles énoncées ci-dessous ont pour objectif de ne pas porter atteinte à l'aménagement futur, notamment en ce qui concerne l'organisation du réseau viaire qui devra s'interconnecter au réseau existant, et de maîtriser l'évolution des constructions dans l'attente du futur aménagement.

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

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

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

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

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général.
- les modifications, les restaurations et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher existante,
 - ou 25 m² de surface de plancher nouvellement créée.
- les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que le projet de construction n'excède pas 30 m² d'emprise au sol, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti et de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale, à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale. Une seule annexe est autorisée par unité foncière.
- les modifications, extensions ou reconstructions 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.

ARTICLE 2AU 3 – VOIRIE ET ACCES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESRègle générale

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres, par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Règles alternatives

Dans le cas d'une extension d'une construction existante, celle-ci pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESRègle générale

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à 2,00 m au moins de celles-ci.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES COSNTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur à l'acrotère	Hauteur au faîte
4 m	5 m

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt général ou des installations nécessaires aux services publics n'est pas limitée.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Conformément à l'article R.111-27 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, 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* ».

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique « patrimoine paysager ». Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les dépendances et leur volume doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton pleines sont interdites.

Elles ne doivent pas porter atteinte à la visibilité au regard de la sécurité routière.

ARTICLE 2AU 12 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé

ARTICLE 2AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La **zone A** est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole,
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU), dont en particulier les sites patrimoniaux remarquables et le Plan de Prévention des risques Littoraux (PPRL).

Sur la commune, La zone A comprend un secteur particulier :

- **Un secteur Azh**, correspondant aux zones humides identifiées au sein de la zone agricole.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. En zone A, sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sport motorisés.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, à l'exception des aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole (camping à la ferme).
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone A, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

- 2. En secteur Azh**, sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....).
- 3. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme** sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2.

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

1. Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les nouvelles constructions à condition que ces dernières se situent en continuité ou à proximité immédiate des bâtiments existants.
- Les changements de destination de bâtiments existants, à condition :
 - qu'ils soient à des fins de diversification des activités agricoles et que ces activités (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.
 - qu'ils soient pour la création de logement de fonction des agriculteurs.
- Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs, logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles, à condition :
 - que l'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation.
Le nombre de logements de fonction par exploitation devra être justifié par le demandeur, en lien avec le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.
 - que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.
- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

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 ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

- Le changement de destination, avec ou sans restauration, des bâtiments désignés au règlement graphique par une étoile dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- L'extension mesurée des habitations existantes dont la surface totale initiale est supérieure à 60 m² : la surface de plancher et/ou emprise au sol créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existantes,
 - ou 50 m² de surface de plancher et/ou emprise au sol nouvellement créées.

En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m² de surface de plancher.

- La construction de nouvelles annexes à compter de la date d'approbation du présent PLU, liées à un bâtiment d'habitation, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). Ces annexes devront être implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.
- La création de piscines non-couverte sous réserve d'être édifiées sur le même îlot de propriété que l'habitation principale et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. La superficie du bassin est limitée à 50 m².
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect, ...).
- Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique, en termes d'usage, de volume et d'aspect, sans possibilité de changement de destination, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

5. En secteur Azh, sont uniquement admis :

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

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

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

1. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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 et du ramassage des déchets ménagers.

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

2. ACCES

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptées à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services) est soumis à la réglementation spécifique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées soit gravitairement, soit par refoulement, par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales sera conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au P.L.U.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Par rapport aux routes départementales classées à grande circulation et soumises aux dispositions des articles L.111-6 à 10 du code de l'urbanisme (l'ensemble de la RD n°785), le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2- Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** pour la **RD 44 et 2**, voie de catégorie 1,
- **25 mètres** pour la **RD 102**, voie de catégorie 2,
- **15 mètres** pour la **RD 240**, voie de catégorie 3.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures

routières, aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 mètres), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

3- Par rapport aux voies communales (et routes départementales dans l'agglomération), les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité, ou déjà implantée différemment de la règle définies ci-dessus,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- lorsque l'unité foncière présente une servitude liée aux sites patrimoniaux remarquables,
- pour les constructions de faible importance d'une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement), les fosses à l'air libre, fumières et lagunes doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU proches.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2,00 m.

Concernant la modification ou l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie:

- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Pour les logements de fonction autorisés à l'article A 2, la hauteur maximale est de deux niveaux habitables.

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une construction existante sera inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante sans pouvoir excéder 9 m.

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 4 m au faîtage.

La hauteur des constructions et installations liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

2. REHABILITATION, MODIFICATION ET EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les reconstructions et rénovations de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales peuvent être autorisées sous réserve d'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, dans le cas de proposition d'un vocabulaire architectural contemporain, la

demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Sur les bâtiments répertoriés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état ou d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique « patrimoine paysager ». Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Clôtures

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 environnants. Elles seront de préférence constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

Sous réserve de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à **1,80 m** à partir du terrain naturel (avant exécution de fouilles et remblais).

Les clôtures ne doivent pas porter atteinte à la visibilité au regard de la sécurité routière.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des plantations de haies bocagères seront réalisées en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Les **zones à naturelles** sont dites « N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels »

conformément à l'article R.123-8 du Code de l'urbanisme.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur la commune, elle comprend des sous-secteurs particuliers :

- **Ns** : zone naturelle délimitant les espaces et milieux terrestres et maritimes à protéger en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral,
- **Nzh** : zone naturelle identifiée en zone humide recensée à protéger,
- **Nszh** : zone humide recensée à protéger, située en zone naturelle délimitant les espaces et milieux à protéger en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral,
- **Ni** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités économiques, situé en zone naturelle, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **Nt** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités touristiques, situé en zone naturelle, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **Np** : secteur compris dans le périmètre de protection de prise d'eau de Pen Enez et de la retenue de Moulin Neuf sur la rivière de Pont L'Abbé (arrêté préfectoral du 15 juin 2009).

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU), dont en particulier les sites patrimoniaux remarquables et le Plan de Prévention des risques Littoraux (PPRL).

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Sont interdits pour tous les secteurs de la zone N**, toutes les constructions, aménagements, installations et travaux non mentionnés à l'article N.2.
2. **Sont en outre interdites pour tous les secteurs 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, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
3. **En secteur Nzh et Nszh**, sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....).
4. **Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme** sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N.2.

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

1. **Sont uniquement admis, pour tous les secteurs de la zone N, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage :**
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
 - 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.
 - l'aménagement, dans le volume existant et sans changement d'aspect extérieur, des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination et sans changement d'aspect extérieur, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...
2. **Sont admis dans le secteur N**, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :
 - Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus, aires de stationnement public, sanitaires,...) et 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, projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ...).
 - Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des locaux de gardiennage et habitation.

- 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.
- 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 ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous conditions qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone N, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- La création d'aires naturelles de stationnement nécessaires à l'accueil du public d'activités situées à proximité s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible et sous réserve d'une bonne insertion dans le site;

3. Peuvent également être autorisés :

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 ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

- Le changement de destination des bâtiments désignés au règlement graphique par une étoile dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- L'extension mesurée des habitations existantes dont la surface totale initiale est supérieure à 60 m² : la surface de plancher et/ou emprise au sol créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existantes,
 - ou 50 m² de surface de plancher et/ou emprise au sol nouvellement créées.

En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m² de surface de plancher.

- La construction de nouvelles annexes à compter de la date d'approbation du présent PLU, liées à un bâtiment d'habitation, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). Ces annexes devront être implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

- La création de piscines non-couverte sous réserve d'être édifiés sur le même îlot de propriété que l'habitation principale et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. La superficie du bassin est limitée à 50 m².
- Les abris pour animaux, hors exploitation agricole, réalisés exclusivement en bois, démontables, sans fondation, conçus et implantés de manière à permettre un retour à l'état naturel du site et sous réserve que toute disposition soit prévue pour leur insertion paysagère.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect, ...).
- Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique, en termes d'usage, de volume et d'aspect, sans possibilité de changement de destination, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

4. En secteur Nt, sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site :

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

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

- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

- La rénovation et l'extension des bâtiments pour des activités touristiques, dès lors que ces travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension ne sera autorisée que sous réserve :

- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les constructions annexes aux constructions existantes à la condition que la surface des annexes ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale.

- Les Habitations Légères de Loisir dans le parc résidentiel autorisé à la date d'entrée en vigueur du

P.L.U et les annexes des HLL dont la surface maximale ne dépassera pas 20 m².

- Les aménagements et équipements légers nécessaires aux activités de camping, de caravanage, de sports et de loisirs, y compris les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.

5. En secteur Ntc, sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site :

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

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

- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

- La rénovation et l'extension des bâtiments pour des activités touristiques, dès lors que ces travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension ne sera autorisée que sous réserve :

- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les constructions annexes aux constructions existantes à la condition que la surface des annexes ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale.

- Les Habitations Légères de Loisir dans le parc résidentiel autorisé à la date d'entrée en vigueur du P.L.U et les annexes des HLL dont la surface maximale ne dépassera pas 20 m².

- Les aménagements et équipements légers nécessaires aux activités de camping, de caravanage, de sports et de loisirs, y compris les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.

6. En secteur Ni, sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site :

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

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

- La rénovation et l'extension des bâtiments d'activités existants, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension ne sera autorisée que sous réserve :

- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les constructions annexes aux constructions existantes à la condition que la surface des annexes ne dépasse pas **50 m² d'emprise au sol totale**. Les annexes devront être implantées à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale.

7. En secteur Ns, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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

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

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

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

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à

la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

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

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

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

8. En secteur Nzh et Nszh, sont uniquement admis :

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

9. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptées à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services) est soumis à la réglementation spécifique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Électricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il doit être procédé, le cas échéant, à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

Le système d'assainissement individuel doit être conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales sera conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui figure en annexe du P.L.U.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Par rapport aux routes départementales classées à grande circulation et soumises aux dispositions des articles L.111-6 à 10 du code de l'urbanisme (l'ensemble de la RD n°785), le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2- Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres pour la **RD 44 et 2**, voie de catégorie 1,
- 25 mètres pour la **RD 102**, voie de catégorie 2,
- 15 mètres pour la **RD 240**, voie de catégorie 3.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 mètres), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

3- Par rapport aux voies communales (et routes départementales dans l'agglomération), les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité, ou déjà implantée différemment de la règle définies ci-dessus,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- lorsque l'unité foncière présente une servitude liée aux sites patrimoniaux remarquables,
- pour les constructions de faible importance d'une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Si elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à **2 m au moins** de celles-ci.

Les constructions annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 0,90 m.

Concernant la modification ou l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie:

- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une construction existante sera inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante sans pouvoir excéder 9 m.

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 4 m au faîtage.

En secteur Ni, une hauteur différente pourra être autorisée pour les équipements techniques liés à l'exercice de l'activité économique.

2. REHABILITATION, MODIFICATION ET EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les reconstructions et rénovations de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales peuvent être autorisées sous réserve d'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, dans le cas de proposition d'un vocabulaire architectural contemporain, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Sur les bâtiments répertoriés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état ou d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique « patrimoine paysager ». Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Clôtures

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 environnants. Elles seront de préférence constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

Les clôtures ne doivent pas porter atteinte à la visibilité au regard de la sécurité routière.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En secteur Ns, les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la qualité écologique et/ou paysagère du secteur. Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1- REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	ZONE AU P.L.U	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
--------------------------------	---------------	----------------------------------

<u>HABITAT</u>		
Logements collectifs neufs	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place par logement jusqu'à 60 m ² de surface de plancher 2 places par logement d'une surface supérieure.
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant jusqu'à 4 logements	En zone Uha, Uhb et Uhbr	Pas de place imposée.
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant jusqu'à 4 logements	Hors zone Uha, Uhb et Uhbr	1 place par logement
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant au-delà de 4 logements	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place par logement
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 421-3 du Code de l'urbanisme)	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	Pas de place imposée
Maison individuelle	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	2 places par logement minimum
Lotissement à usage d'habitation et groupe d'habitations	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	2 places par logement sur lot individuel + 1 place banalisée pour 2 logements
Logements en résidence senior	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place pour 5 logements

<u>ACTIVITES</u>		
Etablissement industriel ou artisanal	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	30 % de la surface de plancher.
Entrepôt	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	20 % de la surface de plancher.
Commerces et services	<u>Dans le périmètre de diversité</u>	Pas de place imposée.
Commerces de plus de 400 m²	En zone Uic	1 place par 40 m² de surface de plancher
Bureaux, professions libérales	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place par 40 m² de surface de plancher minimum.
Hôtel	En zone Uha, Uhb et Uhbr	Pas de place imposée.
Hôtel	Hors zone Uha, Uhb et Uhbr	1 place par chambre
Restaurant	En zone Uha, Uhb et Uhbr	Pas de place imposée.
Restaurant	Hors zone Uha, Uhb et Uhbr	1 place pour 10 m² de salle de restaurant

<u>EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS</u>		
Etablissement hospitalier, clinique, établissement médico-social ou d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD)	En zones Uha, Uhb et Uhbr	Pas de place imposée.
Etablissement hospitalier, clinique, établissement médico-social ou d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD)	Hors zones Uha, Uhb et Uhbr	30 % de la surface de plancher
Salles de spectacle, de cinéma, de réunions, autre	TOUTES celles compatibles avec la	A définir au moment de l'instruction du dossier en

établissement recevant du public	construction envisagée	fonction de la capacité d'accueil.
Autres équipements publics ou privés d'intérêt collectif	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	A définir au moment de l'instruction du dossier en fonction de la capacité d'accueil.

Toutefois, en secteur Uha, Uhb et Uhbr, en fonction de la situation du projet, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées.

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

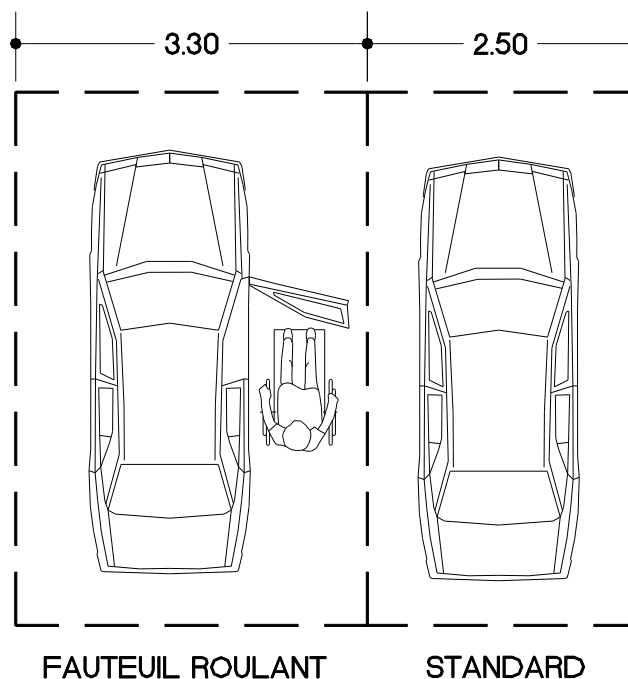
AU PUBLIC

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.

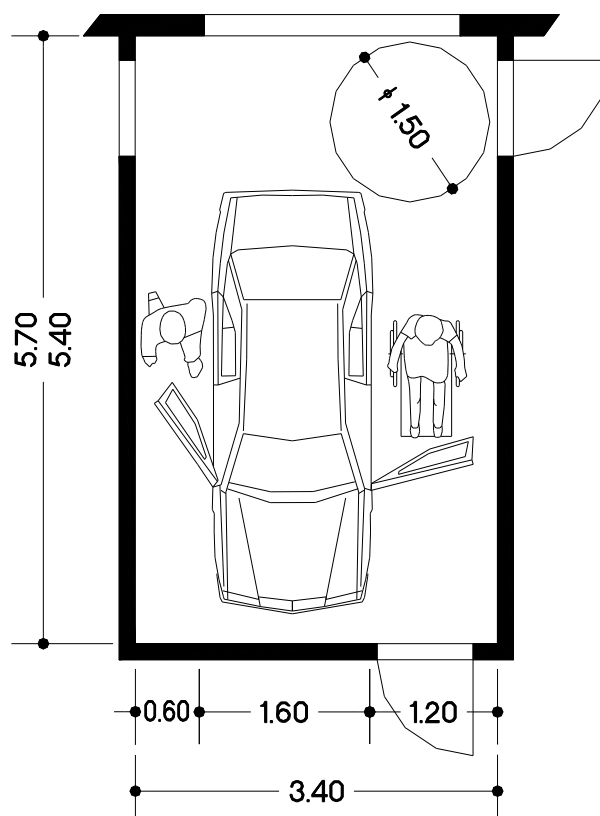
BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

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 côté 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 2 : QUELQUES DEFINITIONS

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.

Alignement formé par les constructions voisines ➔



Annexe :

Construction à caractère accessoire et non habitable.

Non habitable au sens de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale.

Exemples d'annexe : un local poubelle, une remise, un atelier familial, un abri de jardin, un abri pour animaux, un local technique, un garage, carport ...

Une **annexe** doit être considérée comme un local secondaire de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel il est lié.

Changement de destination : travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme : habitat, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre.

Commerce : activités de commerce de détail et d'artisanat à caractère commercial (coiffeur, pressing, cordonnerie ...) qui s'adressent au consommateur final. Cela n'inclut pas les services tels que la restauration, l'hôtellerie, les agences immobilières, les stations de distribution de carburant et les commerces de véhicules automobiles et de motocycles.

Dans le cadre de la mise en œuvre des prescriptions intégrées dans le volet commercial du SCoT Ouest Cornouaille, les activités suivantes ne sont pas concernées :

- certains services : pharmacies, cafés, restaurants, hôtels ;
- le commerce de gros (matériaux de construction, ...). La clientèle étant essentiellement professionnelle ;
- les concessionnaires automobiles. La fréquence d'achats y est rare, ce qui justifie de ne pas réglementer cette activité ;
- le commerce de ventes de bateaux ou de caravanning ;
- les entreprises possédant une façade commerciale et/ou une salle d'exposition mais ayant une activité principale de production (magasin d'usine, ...). L'accueil de client et la vente en rayonnage y sont, en effet, limités.

Aussi, la vente directe de production agricole par l'exploitant et le regroupement de producteurs locaux pour la commercialisation de leurs produits dans un local commercial mutualisé ne sont pas concernés.

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Emprise au sol : 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.

Emprise publique : espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, ...

Equipements publics ou d'intérêt collectif : ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines :

- administratifs et techniques - notamment des collectivités locales - ,
- hospitaliers,
- sanitaires,
- sociaux,
- de l'enseignement,
- de services,
- culturels,
- sportifs,
- de la défense et de la sécurité,

qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

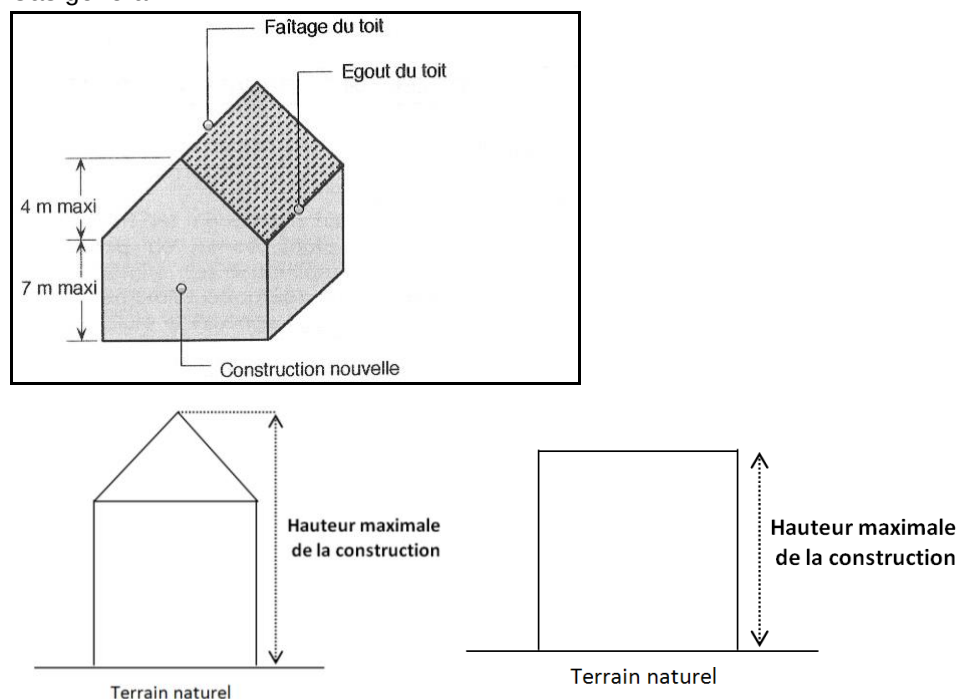
Extension : il s'agit d'un ajout d'une surface ou d'un volume supplémentaire sur une construction existante.

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).

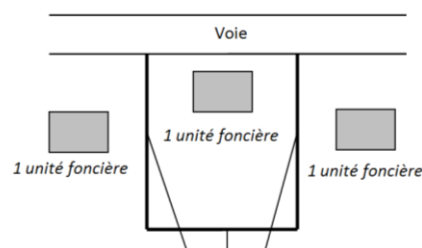
Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

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.

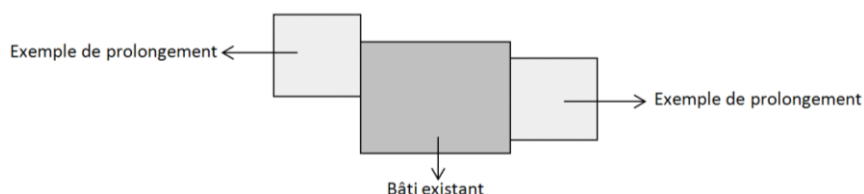
Cas général



Limites séparatives : toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).



Prolongement des bâtiments existants : permettre une construction dans le prolongement d'un bâtiment existant signifie ici prendre appui sur le volume existant, sans pour autant rester dans son strict gabarit.



Reconstruction : travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre ...

Rénovation : travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, ...). Cette opération sous-entend le maintien de la fonction antérieure du bâtiment et de son volume.

Surface de plancher de la construction : somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées 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.

ANNEXE 3 :



LE RISQUE RADON

Le radon est un gaz radioactif inodore et incolore d'origine naturelle. Il provient de la désintégration de l'uranium et du radium de la croûte terrestre. Il peut s'infiltrer dans les bâtiments par les fissures et autres voies d'entrée au niveau du sous-sol. Le radon est, après le tabagisme, la cause principale de cancer du poumon. Le Doubs fait partie des 31 départements prioritaires. C'est pourquoi, Pays de Montbéliard agglomération, avec le soutien technique de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN), s'est engagée dans un projet de sensibilisation et de surveillance depuis 2006.



Source : http://geopanorama.mcan.gc.ca/ottawa/radon_f.php

Consignes de sécurité ... AYEZ LES BONS REFLEXES !

COMMENT REDUIRE LES CONCENTRATIONS EN RADON DANS VOS HABITATIONS

La réduction des concentrations en radon nécessite une combinaison appropriée d'actions telles que :

- Amélioration de la ventilation du bâtiment (simple aération, installation de grilles d'entrée d'air...).
- Etanchement de l'interface sol-bâtiment (mise en place d'un vide sanitaire, d'un plancher ventilé...).
- Traitement des soubassements par ventilation ou mise en dépression (sol, sous-sol, cave).

Pour plus d'informations : www.irsn.fr ou www.cstb.fr



Aérez régulièrement les locaux en ouvrant les fenêtres.



Drainez le radon par une mise en dépression du sol sous-jacent du bâtiment.