

Commune de Plozévet



PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet valant mise
en compatibilité n°1

Règlement
Règlement écrit

**Déclaration de projet valant mise en compatibilité
n°1**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire de la Communauté de
Communes du Haut Pays Bigouden du 04/06/2026

Le Président

Elaboration

Approuvée le 03 février 2014

Rendu exécutoire le 14 mars 2014

Mise à jour

Par arrêté du maire du 29 janvier 2019

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 2

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE	4
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	8
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI.....	19
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	27

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 34

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUH.....	36
--	----

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 47

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	48
--	----

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 58

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	59
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH - NR	71

TITRE V : ANNEXES 80

LEXIQUE	81
VEGETAUX ET HAIES	83
RISQUES SISMIQUES	84

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Définition

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

Typologie des zones U sur la commune de Plozévet

- **Les zones Ue** correspondent aux secteurs d'équipements public ou équipement d'intérêt collectif
- **Les zones Uh** correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...)
 - La zone **Uha** correspond aux tissus urbains du Centre-Bourg.
 - La zone **Uhb** correspond aux tissus urbains des autres quartiers du Bourg.
 - La zone **Uhc** correspond aux espaces urbanisés situés hors du Bourg.
La zone **Uhc1** sera soumise à des dispositions particulières (hauteur, implantation, ...), en raison de la sensibilité paysagère des lieux.
- **Les zones Ui** correspondent aux secteurs d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services
 - Le secteur **Uia** correspond aux secteurs destinés à accueillir toutes les activités économiques, quelles que soient leurs natures et leurs activités.
 - Le secteur **Uib** correspond aux secteurs destinés à accueillir les activités économiques compatibles avec l'habitat (sans nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel).
- **Les zones UL** correspondent aux activités et aux équipements de loisirs et de tourisme avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, résidences de tourisme, parcs résidentiels de loisirs...)

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

Les zones Ue correspondent aux secteurs d'équipements publics ou équipements d'intérêt collectif.

Rappel

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Les haies, les talus ou autres éléments végétaux intéressants et le patrimoine bâti répertoriés sur le document graphique « Les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

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

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

Article Ue.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Tous travaux, installations ou constructions non liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal.

Article Ue.3 : conditions de desserte par les voies* et d'accès aux voies ouvertes au public*

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article Ue.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres, en tous points, par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou emprises publiques*.

Toutefois, les extensions* et les surélévations* des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation ERDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- restauration* et rénovation* du bâti, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations ; en bordure des routes départementales, ces constructions nouvelles devront faire l'objet d'une validation par les services du Conseil Général.

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

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins de 3 mètres, en tous points, des limites séparatives.

Toutefois, les extensions* et les surélévations* des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

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

Non réglementé.

Article Ue.9 : emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

Article Ue.10 : hauteur maximale* des constructions

Non réglementé.

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

Les zones Uh correspondent aux secteurs d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...)

➤ Le secteur **Uha** correspond aux tissus urbains anciens denses du centre-bourg.

➤ Le secteur **Uhb** correspond aux tissus urbains des autres quartiers du Bourg.

➤ Le secteur **Uhc** correspond aux espaces urbanisés situés hors du Bourg.

Le secteur **Uhc1** sera soumis à des dispositions particulières (hauteur, implantation, ...), en raison de la sensibilité paysagère des lieux.

Rappel

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Les haies, les talus ou autres éléments végétaux intéressants et le patrimoine bâti répertoriés sur le document graphique « Les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

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

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

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour toutes les zones Uh

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

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

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

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

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.

L'implantation et l'extension de bâtiments agricoles.

Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

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

Pour toutes les zones Uh

L'implantation, l'aménagement, le changement de destination*, l'extension* des constructions et d'installations autres que l'habitat (activités économiques, d'équipements, ...), sous réserve de ne pas produire de gênes incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone

La reconstruction après sinistre et l'aménagement, le changement de destination*, l'extension* d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone

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

1. Voirie

Pour toutes les zones Uh

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

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

Les nouvelles voies* doivent avoir une emprise de 5 mètres de largeur minimum et comporter une chaussée de 3,5 mètres de largeur minimum, carrossable en tout temps. Toutefois, ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les nouvelles voies*, d'une longueur de plus de 50 mètres, se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile de faire demi-tour.

2. Accès

Pour toutes les zones Uh

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

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Général.

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

1. Adduction en eau potable

Pour toutes les zones Uh

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

2. Eaux pluviales

Pour toutes les zones Uh

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

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3. Eaux usées

Pour toutes les zones Uh

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

Pour toutes les zones Uh

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreaux pour la fibre optique, ...)

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour toutes les zones Uh

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

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

Pour la zone Uha, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU

⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées en limite d'emprise des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*. Toutefois, les constructions pourront être admises dans l'alignement* formé par les constructions voisines existantes, sans tenir compte des dispositions ci-dessus. En cas de terrain, 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions et ces surélévations pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, ou avec un recul inférieur à celui des bâtiments existants, mais sans être inférieur au recul minimal imposé.

Les dépendances*, de type abri de jardin, de moins de 20 m² d'emprise au sol, pourront être admises, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus, sous réserve d'une intégration paysagère.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Pour les zones Uhb et Uhc, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU

⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres, en tous points, par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou emprises publiques*. L'implantation au-delà d'un recul de 5 mètres pourra être autorisée pour les constructions disposant d'une façade principale exposée au sud, donnant sur une voie ouverte au public* ou une emprise publique*, afin de bénéficier d'un plus large ensoleillement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions* pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans

tenir compte des reculs définis ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

Les dépendances*, de type abri de jardin, de moins de 20 m² d'emprise au sol, pourront être admises, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus, sous réserve d'une intégration paysagère.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Pour la zone Uhc1, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU ⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées dans le prolongement des bâtiments existants.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation ERDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- restauration* et rénovation* du bâti, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations ; en bordure des routes départementales, ces constructions nouvelles devront faire l'objet d'une validation par les services du Conseil Général.

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

Pour toutes les zones Uh

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins de 3 mètres, en tous points, des limites séparatives. Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de murs, murets, haies ou talus existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions* et ces surélévations* pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règles d'implantation.

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

Pour toutes les zones Uh

Non réglementé.

Article Uh.9 : emprise au sol* des constructions

Pour toutes les zones Uh

Non réglementé.

Article Uh.10 : hauteur maximale* des constructions

Pour la zone Uha

La hauteur maximale* de l'ensemble des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), ne peut excéder 11 mètres, dans le cas de toiture à 2 pentes, seules formes de toiture autorisées dans la zone. Toutefois, pour les dépendances*, des formes de toiture différentes pourront être admises.

Pour les zones Uhb et Uhc

La hauteur maximale* des constructions à l'exception des dépendances*, ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
9 mètres	6 mètres

Toutefois, des hauteurs supérieures à celles définies ci-dessus peuvent être admises **en secteur Uhb** pour la construction de logements collectifs, de commerces et de services. Dans ces cas, la hauteur maximale* des constructions ne devra dépasser 11 mètres.

La hauteur maximale* des dépendances* ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
5 mètres	3 mètres

Pour la zone Uhc1

La hauteur maximale* des constructions à l'exception des dépendances*, ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
7,5 mètres	6 mètres

La hauteur maximale* des dépendances* ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
5 mètres	3 mètres

Pour toutes les zones Uh

Une hauteur différente de la règle générale pourra être demandée pour s'harmoniser avec les constructions les plus proches.

Les reconstructions, rénovations* et extensions* de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

1. Généralités

Pour toutes les zones Uh

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

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

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

Les constructions à usage d'habitat devront tenir compte :

- des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes, toiture à deux pentes symétriques,...
 - ou relever d'une architecture contemporaine (dans ce cas, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas)
- Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

Les dépendances*, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

2. Clôtures

Les clôtures sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques* seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Hauteurs et matériaux autorisés
Uha	Hauteurs : Les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures des propriétés voisines. Dans tous les cas, ces clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres. Matériaux : - Murs enduits ou en parement pierres - Muret surmonté d'un élément de clôture (lice, barreaudage en bois, métal, pvc, ...)
Uhb Uhc Uhc1	Hauteurs : Les clôtures devront reprendre les hauteurs des clôtures sur voies situées sur les propriétés voisines. Dans tous les cas, ces clôtures ne pourront pas dépasser 1,50 mètres. Matériaux : - Murs enduits ou en parement pierres - Muret surmonté d'un élément de clôture (lice, barreaudage en bois, métal, pvc, ...) - Végétaux (cf. préconisations « Haies de jardin » en annexe), pouvant être doublés par un grillage - Talus ou talutage

Pour toutes les zones, des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

Les murs, murets, haies et talus de qualité, existants sur les voies ouvertes au public, devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

Les clôtures sur les limites séparatives*, en zones **Uha, Uhb, Uhc et Uhc1**, ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

Dans ces cas, sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton

- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...)

Les murs, murets, haies et talus de qualité, existants sur les limites séparatives, devront être conservés.

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

Pour toutes les zones Uh

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.

Il est ainsi fixé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement. Un nombre supérieur ou inférieur de place de stationnement pourra être exigé pour certains types de logement, notamment pour les logements collectifs, les logements aidés, ...
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, ...

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

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

Pour toutes les zones Uh

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

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

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

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

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

Pour toutes les zones Uh

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

Les zones Ui correspondent aux secteurs destinés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

- Le secteur **Uia** correspond aux secteurs destinés à accueillir toutes les activités économiques, quelles que soient leurs natures et leurs activités.
- Le secteur **Uib** correspond aux secteurs destinés à accueillir les activités économiques compatibles avec l'habitat (sans nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel).

Rappel

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Les haies, les talus ou autres éléments végétaux intéressants et le patrimoine bâti répertoriés sur le document graphique « Les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

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

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

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour toutes les zones Ui

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

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée.

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

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

L'implantation de bâtiments agricoles.

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

Pour toutes les zones Ui

Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.

Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

Pour la zone Uib uniquement, en plus des dispositions ci-dessus

L'implantation, l'aménagement, le changement de destination*, l'extension* des constructions et d'installations d'activités économiques, sous réserve de ne pas produire de gênes incompatibles avec l'habitat et/ou le voisinage résidentiel de la zone.

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

1. Voirie

Pour toutes les zones Ui

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

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

Les nouvelles voies* doivent avoir une emprise de 5 mètres de largeur minimum et comporter une chaussée de 3,5 mètres de largeur minimum, carrossable en tout temps. Toutefois, ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les nouvelles voies*, d'une longueur de plus de 50 mètres, se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile de faire demi-tour.

2. Accès

Pour toutes les zones Ui

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

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Général.

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

1. Adduction en eau potable

Pour toutes les zones Ui

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

2. Eaux pluviales

Pour toutes les zones Ui

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

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3. Eaux usées

Pour toutes les zones Ui

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

Pour toutes les zones Ui

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreaux pour la fibre optique, ...)

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour toutes les zones Ui

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

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

Pour toutes les zones Ui

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres, en tous points, par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou emprises publiques*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions* et ces surélévations* pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation ERDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- restauration* et rénovation* du bâti, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations ; en bordure des routes départementales, ces constructions nouvelles devront faire l'objet d'une validation par les services du Conseil Général.

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

Pour toutes les zones Ui

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins de 3 mètres, en tous points, des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions* et ces surélévations* pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

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

Pour toutes les zones Ui

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol* des constructions

Pour toutes les zones Ui

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale* des constructions

Pour toutes les zones Ui

La hauteur maximale* de l'ensemble des constructions ne peut excéder 11 mètres.

Une hauteur différente de la règle générale pourra être demandée pour s'harmoniser avec les constructions les plus proches.

Les reconstructions, rénovations* et extensions* de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

1. Généralités

Pour toutes les zones Ui

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

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

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

Les coffrets techniques, les cuves de stockage, antennes, ... seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à la zone et à son environnement.

2. Clôtures

Pour toutes les zones Ui

Il sera préféré des terrains non clos. Toutefois, si la réalisation d'une clôture s'avère indispensable pour des besoins de sécurité notamment, la hauteur de ces clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Toutefois, une hauteur inférieure à celle définie ci-dessus pourra être imposée pour des raisons de sécurité routière.

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et avec l'aspect extérieur de la construction.

Dans ces cas, sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...)

Les murs, murets, haies et talus de qualité, existants sur les voies ouvertes au public, devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

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

Pour toutes les zones Ui

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

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

Pour toutes les zones Ui

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

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

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

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

Pour toutes les zones Ui

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est une zone destinée aux activités et aux équipements de loisirs et de tourisme avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, résidences de tourisme, parcs résidentiels de loisirs...).

Rappel

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Les haies, les talus ou autres éléments végétaux intéressants et le patrimoine bâti répertoriés sur le document graphique « Les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

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

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

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article UL.2 ou autres que :

- les terrains de camping et de caravanage traditionnels
- les constructions à usage d'hébergement touristique (résidence de tourisme) ou de loisirs (habitations légères de loisirs, ...)

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

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

Les logements de fonction liés à un équipement touristique exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées aux bâtiments d'activités

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique.

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

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

1. Voirie

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

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

Les nouvelles voies* doivent avoir une emprise de 5 mètres de largeur minimum et comporter une chaussée de 3,5 mètres de largeur minimum, carrossable en tout temps. Toutefois, ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les nouvelles voies*, d'une longueur de plus de 50 mètres, se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Général.

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3. Eaux usées

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

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

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres, en tous points, par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou emprises publiques*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions* et ces surélévations* pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de

transformation ERDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage

- restauration* et rénovation* du bâti, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations ; en bordure des routes départementales, ces constructions nouvelles devront faire l'objet d'une validation par les services du Conseil Général.

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

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins de 3 mètres, en tous points, des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions* et ces surélévations* pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

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

Non réglementé.

Article UL.9 : emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Article UL.10 : hauteur maximale* des constructions

La hauteur maximale* de l'ensemble des constructions ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
6 mètres	3 mètres

Une hauteur différente de la règle générale pourra être demandée pour s'harmoniser avec les constructions les plus proches.

Les reconstructions, rénovations* et extensions* de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

1. Généralités

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

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

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

Les coffrets techniques, les cuves de stockage, antennes, ... seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à la zone et à son environnement.

2. Clôtures

Il sera préféré des terrains non clos. Toutefois, si la réalisation d'une clôture s'avère indispensable pour des besoins de sécurité notamment, la hauteur de ces clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètres sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques* et 1,80 mètres en limites séparatives*. Toutefois, une hauteur inférieure à celle définie ci-dessus pourra être imposée pour des raisons de sécurité routière.

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et avec l'aspect extérieur de la construction.

Dans ces cas, sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...)

Les murs, murets, haies et talus de qualité, existants sur les voies ouvertes au public, devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

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

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

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

Un minimum de 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

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

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

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

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

Définition

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

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

Les zones 2AU sont des opérations réalisables à long terme. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis. Dans ces zones, un schéma d'aménagement d'ensemble, qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

Typologie des zones 1AU sur la commune de Plozévet

- Les zones 1AUh correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat

Typologie des zones 2AU sur la commune de Plozévet

- Les zones 2AUh correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUH

Les zones 1AUh correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, équipements, ...) aménageables à court terme.

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

Rappel

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Les haies, les talus ou autres éléments végétaux intéressants et le patrimoine bâti répertoriés sur le document graphique « Les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

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

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

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

Pour toutes les zones 1AUh

Les constructions (constructions neuves, extensions, ...) ou reconstruction, lotissements, groupes d'habitations, installations et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur, tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

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

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

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.

L'implantation et l'extension de bâtiments agricoles.

Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

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

Pour toutes les zones 1AUh

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessous doit être compatible avec les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension* d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- les aménagements, les rénovations* et les extensions* des constructions existantes, ainsi que leurs dépendances*, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur. 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.

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

L'implantation de constructions et d'installations autres que l'habitat (activités économiques, d'équipements, ...) sous réserve de ne pas produire de gênes incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné, mais pourront être réalisées par tranches. Dans ce cas, les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.

Les opérations de logements, sous réserve de respecter une servitude de mixité sociale, instituée au titre du 16° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :

Zones	Programme de logements
1AUh4	- offre aidée minimale (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, ...) : 20%
1AUh7	- offre aidée minimale (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, ...) : 20%

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration ; PLS : Prêt Locatif Social

PSLA : Prêt Social Location Accession ; PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

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.

Article 1AUh.3 : conditions de desserte par les voies* et d'accès aux voies ouvertes au public*

1. Voirie

Pour toutes les zones 1AUh

La création et l'aménagement de voirie doivent respecter l'esprit des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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

Les nouvelles voies* doivent avoir une emprise de 5 mètres de largeur minimum et comporter une chaussée de 3,5 mètres de largeur minimum, carrossable en tout temps. Toutefois, ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les nouvelles voies*, d'une longueur de plus de 50 mètres, se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile de faire demi-tour.

2. Accès

La création et l'aménagement d'accès doivent respecter l'esprit des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour toutes les zones 1AUh

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

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Général.

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

1. Adduction en eau potable

Pour toutes les zones 1AUh

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

2. Eaux pluviales

Pour toutes les zones 1AUh

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

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3. Eaux usées

Pour toutes les zones 1AUh

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

Pour toutes les zones 1AUh

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreaux pour la fibre optique, ...)

Article 1AUh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour toutes les zones 1AUh

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

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

Pour toutes les zones 1AUh

Les implantations des constructions doivent respecter l'esprit des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU ⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres, en tous points, par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou emprises publiques*. L'implantation au-delà d'un recul de 5 mètres pourra être autorisée pour les constructions disposant d'une façade principale exposée au sud, donnant sur une voie ouverte au public* ou une emprise publique*, afin de bénéficier d'un plus large ensoleillement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions* pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

Les dépendances*, de type abri de jardin, de moins de 20 m² d'emprise au sol, pourront être admises, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus, sous réserve d'une intégration paysagère.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règles d'implantation.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation ERDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- restauration* et rénovation* du bâti, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

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

Pour toutes les zones 1AUh

Les implantations des constructions doivent respecter l'esprit des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins de 3 mètres, en tous points, des limites séparatives. Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de murs, murets, haies ou talus existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions* et ces surélévations* pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règles d'implantation.

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

Pour toutes les zones 1AUh

Non réglementé.

Article 1AUh.9 : emprise au sol* des constructions

Pour toutes les zones 1AUh

Non réglementé.

Article 1AUh.10 : hauteur maximale* des constructions

Pour toutes les zones 1AUh

Les hauteurs des constructions doivent respecter l'esprit des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La hauteur maximale* des constructions à l'exception des dépendances*, ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
9 mètres	6 mètres

Toutefois, des hauteurs supérieures à celles définies ci-dessus peuvent être admises pour la construction de logements collectifs, de commerces et de services. Dans ces cas, la hauteur maximale* des constructions ne devra dépasser 11 mètres.

La hauteur maximale* des dépendances* ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
5 mètres	3 mètres

Une hauteur différente de la règle générale pourra être demandée pour s'harmoniser avec les constructions les plus proches.

Les reconstructions, rénovations* et extensions* de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

1. Généralités

Pour toutes les zones 1AUh

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter l'esprit des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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

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

Les constructions à usage d'habitat devront tenir compte :

– des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes, toiture à deux pentes symétriques,...

– ou relever d'une architecture contemporaine (dans ce cas, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas)

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

Les dépendances*, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc.,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

2. Clôtures

Pour toutes les zones 1AUh

Les clôtures sur les voies ouvertes au public* ou **emprises publiques*** seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Hauteurs et matériaux autorisés
Toutes les zones 1AUh	Hauteurs : Les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures des propriétés voisines. Dans tous les cas, ces clôtures ne pourront pas dépasser 1,50 mètres. Matériaux : - Murs enduits ou en parement pierres - Muret surmonté d'un élément de clôture (lice, barreaudage en bois, métal, pvc, ...) - Végétaux (cf. préconisations « Haies de jardin » en annexe), pouvant être doublés par un grillage - Talus ou talutage

Pour toutes les zones, des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

Les murs, murets, haies et talus de qualité, existants sur les voies ouvertes au public, devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

Les clôtures sur les limites séparatives* ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

Dans ces cas, sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton

- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...).

Les murs, murets, haies, talus de qualité, existants sur les limites séparatives, devront être conservés.

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

Pour toutes les zones 1AUh

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.

Il est ainsi fixé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement. Un nombre supérieur ou inférieur de place de stationnement pourra être exigé pour certains types de logement, notamment pour les logements collectifs, les logements aidés, ...
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, ...

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

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

Pour toutes zones 1AUh

La création et l'aménagement des espaces libres et de plantations doivent respecter l'esprit des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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

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

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

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

Pour toutes les zones 1AUh

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Définition

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement en raison de leur intérêt patrimonial et architectural et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. »

Typologie des zones A sur la commune de Plozévet

- ➡ Les zones A correspondent aux secteurs destinés aux activités agricoles.
- ➡ Le secteur **Ap** correspond aux secteurs agricoles inclus dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de St-Renan (arrêté préfectoral du 26/08/1999)
- ➡ Le secteur **Azh** correspond aux espaces agricoles présentant le caractère de zones humides

Rappel

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Les haies, les talus ou autres éléments végétaux intéressants et le patrimoine bâti répertoriés sur le document graphique « Les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

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

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

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour toutes les zones A

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

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

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

Pour les zones Ap

Les constructions, les installations et les occupations du sol susceptibles d'altérer la qualité des eaux et incompatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral du 26/08/1999.

Pour les zones Azh

Tous travaux, installations, constructions affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, remblai, exhaussement, affouillement, imperméabilisation. Seuls peuvent être autorisés les travaux mentionnés à l'article A.2.

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

Pour toutes les zones A

L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Pour les zones A et Ap

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et leur extension limitée, sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation (Cette règle ne s'applique pas le cadre de regroupement d'exploitants sur un même site (GAEC, ...)).

- que l'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation.
- qu'à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres professionnelles, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

Les 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.

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés aux documents graphiques du règlement (par une étoile).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Dans les zones Azh

Les aménagements légers, 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 au site à l'état naturel.

Les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.

Article A.3 : conditions de desserte par les voies* et d'accès aux voies ouvertes au public*

1. Voirie

Pour toutes les zones A

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

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

Les nouvelles voies*, d'une longueur de plus de 50 mètres, se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile de faire demi-tour.

2. Accès

Pour toutes les zones A

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

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Général.

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

1. Adduction en eau potable

Pour toutes les zones A

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation, qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Pour toutes les zones A

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

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Eaux usées

Pour toutes les zones A

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

Pour toutes les zones A

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

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour toutes les zones A

Non réglementé

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

Pour toutes les zones A

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres, en tous points, par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou emprises publiques*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions* et ces surélévations* pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation ERDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- restauration* et rénovation* du bâti, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations ; en bordure des routes départementales, ces constructions nouvelles devront faire l'objet d'une validation par les services du Conseil Général.

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

Pour toutes les zones A

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh et Nr. 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 (sauf dérogation préfectorale).

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins de 3 mètres, en tous points, des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions* et ces surélévations* pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles d'implantation.

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

Pour toutes les zones A

Non réglementé

Article A.9 : emprise au sol* des constructions

Pour toutes les zones A

Non réglementé

Article A.10 : hauteur maximale* des constructions

Pour toutes les zones A

La hauteur maximale* des constructions de logements de fonction, à l'exception des dépendances*, ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
9 mètres	6 mètres

La hauteur maximale* des dépendances* ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
5 mètres	3 mètres

Une hauteur différente de la règle générale pourra être demandée pour s'harmoniser avec les constructions les plus proches.

Les reconstructions, rénovations* et extensions* de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

1. Généralités

Pour toutes les zones A

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

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

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

Les constructions à usage d'habitat devront tenir compte :

- des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes, toiture à deux pentes symétriques,...

- ou relever d'une architecture contemporaine (dans ce cas, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas)

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

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

2. Clôtures

Pour toutes les zones A

Les murs, murets, haies, talus de qualité, existants devront être au maximum conservés.

Seules seront permises les clôtures végétales, éventuellement doublées d'un grillage.

Pour les terrains supportant des constructions à usage d'habitation, les clôtures sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques* ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres.

Pour les terrains supportant des constructions à usage d'habitation, les clôtures sur les limites séparatives* ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

Pour toutes les zones, des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

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

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

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

Pour toutes les zones A

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

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

Pour toutes les zones A

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Définition

La zone naturelle est destinée aux 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.

Typologie des zones N sur la commune de Plozévet

- Les zones N correspondent aux sites, aux milieux naturels, aux paysages à préserver
- Le secteur Ne correspondant aux installations de la station d'épuration de Kerfildro
- Le secteur NL à vocation d'installations et d'équipements légers de loisirs et de tourisme
- Le secteur Np correspondant aux secteurs N inclus dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de St-Renan (arrêté préfectoral du 26/08/1999)
- Le secteur Npu correspondant à l'implantation de l'usine de traitement d'eau potable sur Saint-Ronan
- Le secteur Nport correspondant aux activités et installations maritimes du port de Pors Poulhan
- Le secteur Ns délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme
- Le secteur Nzh correspond aux espaces naturels présentant le caractère de zones humides
- Le secteur Nzhp correspond aux secteurs Nzh inclus dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de St-Ronan (arrêté préfectoral du 26/08/1999)
- Le secteur Nszh correspond aux secteurs Nzh inclus dans les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme
- Le secteur Nm, couvrant le Domaine Public Maritime (DPM).

Rappel

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Les haies, les talus ou autres éléments végétaux intéressants et le patrimoine bâti répertoriés sur le document graphique « Les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

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

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

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour toutes les zones N

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur **une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage** ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Pour les zones N et Np

Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N.2

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

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

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

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.

Pour les zones Np, en plus des dispositions ci-dessus

Les constructions, les installations et les occupations du sol susceptibles d'altérer la qualité des eaux et incompatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral du 26/08/1999.

Pour les zones Nzh et Nszh

Tous travaux, installations, constructions affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, remblai, exhaussement, affouillement, imperméabilisation. Seuls peuvent être autorisés les travaux mentionnés à l'article N.2.

Pour les zones Nzhp, en plus des dispositions ci-dessus

Les constructions, les installations et les occupations du sol susceptibles d'altérer la qualité des eaux et incompatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral du 26/08/1999.

En secteur Ne

Toutes constructions ou installations et tous travaux qui ne soient pas en rapport avec l'épuration des eaux usées.

Pour les zones Nm, NL, Nport et Ns

Toutes constructions ou installations et tous travaux à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.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, constructions et extensions de constructions existantes, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau autorisées par ailleurs à l'article N.2. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Pour toutes les zones N**

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, platelage, 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.

Pour les zones N et Np, en plus des dispositions ci-dessus

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation, est autorisé :

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

Pour la zone Npu sont uniquement autorisées les constructions et aménagements relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

- Une seule extension des habitations existantes dans les conditions suivantes : extension d'une superficie maximale de 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par rapport à la surface de plancher ou à l'emprise au sol effective à l'entrée en vigueur du présent P.L.U.

- Les dépendances* sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² d'emprise au sol*. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à proximité du bâtiment principal.

Pour la zone NL

La rénovation*, l'extension*, le changement de destination* des constructions et installations existantes et l'implantation de nouvelles constructions et installations légères, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités du camping

Pour la zone Nport

Les installations et aménagements nécessaires aux activités du port, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites, notamment :

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

Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement, ainsi que les mouillages individuels autorisés.

Les installations nécessaires aux activités de pêche et aux établissements de cultures marines de production.

Dans la zone Ns

En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R 146-2 du Code de l'Urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

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

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelque soit leur superficie)

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques

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

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques

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

En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985, les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans les zones Nzh, Nszh et Nzhp

Les aménagements légers, 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 au site à l'état naturel.

Les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.

Dans les zones Nm

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

- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les constructions ou installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en précisant que leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- Les affouillements liés au dragage des rivières.
- L'aménagement de zones de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R2124-39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D341-2, R341-4 et R341-5 et suivants du code du tourisme, et l'implantation de mouillages individuels.

Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres sont uniquement autorisés :

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

Article N.3 : conditions de desserte par les voies* et d'accès aux voies ouvertes au public*

Pour toutes les zones N

Non réglementé

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

1. Adduction en eau potable

Pour les zones N, NL, Np

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation, qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Pour les zones N, NL, Np

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau

d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation de la mairie et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Eaux usées

Pour les zones N, NL, Np

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

Pour les zones N, NL, Np

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

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour toutes les zones N

Non réglementé

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

Pour les zones N, NL, Np

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres, en tous points, par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou emprises publiques*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions* et ces surélévations* pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

Les dépendances*, de type abri de jardin, de moins de 20 m² d'emprise au sol, pourront être admis, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus, sous réserve d'une intégration paysagère.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation ERDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- restauration* et rénovation* du bâti, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations ; en bordure des routes départementales, ces constructions nouvelles devront faire l'objet d'une validation par les services du Conseil Général.

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

Pour les zones N, NL, Np

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins de 3 mètres, en tous points, des limites séparatives. Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de murs, murets, haies ou talus existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions* et ces surélévations* pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles d'implantation.

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

Pour toutes les zones N

Non réglementé

Article N.9 : emprise au sol des constructions**Pour toutes les zones N**

Non réglementé

Article N.10 : hauteur maximale* des constructions**Pour toutes les zones N**

Les reconstructions, rénovations* et extensions* de bâtiments préexistants ne pourront pas dépasser les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Toutefois, les surélévations permettant de créer un étage habitable sont autorisées, sous réserve qu'il ne dépasse pas la hauteur maximale* de :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
9 mètres	6 mètres

La hauteur maximale* des dépendances* ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
5 mètres	3 mètres

Une hauteur différente de la règle générale pourra être demandée pour s'harmoniser avec les constructions les plus proches.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Généralités****Pour toutes les zones N**

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

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

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

Les constructions à usage d'habitat devront tenir compte :

- des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes (plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements), toiture à deux pentes symétriques, ...

- ou relever d'une architecture contemporaine (dans ce cas, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas)

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

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

2. Clôtures

Pour toutes les zones N

Les murs, murets, haies, talus de qualité, existants devront être au maximum conservés.

Seules seront permises les clôtures végétales, éventuellement doublées d'un grillage.

Pour les terrains supportant des constructions à usage d'habitation, les clôtures sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques* ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres.

Pour les terrains supportant des constructions à usage d'habitation, les clôtures sur les limites séparatives* ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

Pour toutes les zones, des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

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

Pour toutes les zones N

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

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

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

Pour toutes les zones N

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Le long de la prescription linéaire ●●●●● la plantation d'une haie d'arbres de haute tige, d'essences locales diversifiées au feuillage persistant, est attendue de la part du maître d'ouvrage pour masquer, depuis la route départementale RD 784, les nouvelles installations indispensables au traitement de l'eau de l'usine de traitement de Saint Ronan.

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

Pour toutes les zones N

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh - Nr

La zone Nh est affectée à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions existantes isolées, situées dans la zone rurale et à proximité d'une exploitation agricole.

La zone Nr est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes, non situées à proximité d'une exploitation agricole.

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....).

- Le secteur **Nh**, situé à proximité d'une exploitation agricole, est destiné à permettre l'adaptation, la rénovation sans changement de destination, l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Le secteur **Nhp** correspond aux secteurs Nh inclus dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de St-Renan (arrêté préfectoral du 26/08/1999).
- Le secteur **Nr**, non situé à proximité d'une exploitation agricole, est destiné à permettre l'adaptation, la rénovation avec ou sans changement de destination, l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Le secteur **Nrp** correspond aux secteurs Nr inclus dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de St-Renan (arrêté préfectoral du 26/08/1999).

Rappel

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

Les haies, les talus ou autres éléments végétaux intéressants et le patrimoine bâti répertoriés sur le document graphique « Les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

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

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

Article Nh-Nr.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour toutes les zones Nh et Nr

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

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

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

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

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.

Pour les zones Nh et Nhp uniquement, en plus des dispositions ci-dessus

Les changements de destination*, sauf cas prévus à l'article Nh-Nr.2.

Pour les zones Nhp et Nrp, en plus des dispositions ci-dessus

Les constructions, les installations et les occupations du sol susceptibles d'altérer la qualité des eaux et incompatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral du 26/08/1999.

Article Nh-Nr.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour toutes les zones Nh et Nr

Sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie les équipements publics d'intérêt général, ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

Pour les zones Nh et Nhp

Sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, les aménagements suivants :

La rénovation* sans changement de destination*, dans les volumes existants, des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial*, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.

Le changement de destination* dans les volumes existants des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural*, situés en continuité de l'habitation existante, pour la création d'une pièce habitable supplémentaire.

L'extension* mesurée d'un bâtiment à usage d'habitation existant. La surface plancher* créée sera limitée à 30% de la surface plancher* existante. En tout état de cause, la surface plancher* cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

Les dépendances* sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² d'emprise au sol*. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à proximité du bâtiment principal.

Pour les zones Nr et Nrp

Sous réserve de ne pas créer plus de 2 logements par unité foncière, les aménagements suivants :

La rénovation* avec ou sans changement de destination*, dans les volumes existants, des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial*, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.

L'extension* mesurée d'un bâtiment à usage d'habitation existant. La surface plancher* créée sera limitée à 30% de la surface plancher* existante. En tout état de cause, la surface plancher* cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

Les dépendances* sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² d'emprise au sol*. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à proximité du bâtiment principal.

Article Nh-Nr.3 : conditions de desserte par les voies et d'accès aux voies ouvertes au public*

Pour toutes les zones Nh et Nr

Non réglementé

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

1. Adduction en eau potable

Pour toutes les zones Nh et Nr

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation, qui requiert une alimentation en eau doit être

desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Pour toutes les zones Nh et Nr

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

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Eaux usées

Pour toutes les zones Nh et Nr

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

Pour toutes les zones Nh et Nr

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

Article Nh-Nr.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour toutes les zones Nh et Nr

Non réglementé

Article Nh-Nr.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Pour toutes les zones Nh et Nr

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres, en tous points, par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou emprises publiques*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions* et ces surélévations* pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

Les dépendances*, de type abri de jardin, de moins de 20 m² d'emprise au sol, pourront être admis, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus, sous réserve d'une intégration paysagère.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation ERDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- restauration* et rénovation* du bâti, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations ; en bordure des routes départementales, ces constructions nouvelles devront faire l'objet d'une validation par les services du Conseil Général.

Article Nh-Nr.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour toutes les zones Nh et Nr

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives*. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins de 3 mètres, en tous points, des limites séparatives. Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de murs, murets, haies ou talus existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions* et les surélévations* des constructions existantes. Ces extensions* et ces surélévations* pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles d'implantation.

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

Pour toutes les zones Nh et Nr

Non réglementé

Article Nh-Nr.9 : emprise au sol* des constructions

Pour toutes les zones Nh et Nr

Non réglementé

Article Nh-Nr.10 : hauteur maximale* des constructions

Pour toutes les zones Nh et Nr

Les reconstructions, rénovations* et extensions* de bâtiments préexistants ne pourront pas dépasser les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Toutefois, les surélévations permettant de créer un étage habitable sont autorisées, sous réserve qu'il ne dépasse pas la hauteur maximale* de :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
9 mètres	6 mètres

La hauteur maximale* des dépendances* ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
5 mètres	3 mètres

Une hauteur différente de la règle générale pourra être demandée pour s'harmoniser avec les constructions les plus proches.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

1. Généralités

Pour toutes les zones Nh et Nr

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

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

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

Les constructions à usage d'habitat devront tenir compte :

- des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes, toiture à deux pentes symétriques,...
 - ou relever d'une architecture contemporaine (dans ce cas, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas)
- Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

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

2. Clôtures

Pour toutes les zones Nh et Nr

Les murs, murets, haies, talus de qualité, existants devront être au maximum conservés.

Seules seront permises les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage.

Pour les terrains supportant des constructions à usage d'habitation, les clôtures sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques* ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres.

Pour les terrains supportant des constructions à usage d'habitation, les clôtures sur les limites séparatives* ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

Pour toutes les zones, des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

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

Pour toutes les zones Nh et Nr

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

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

Pour toutes les zones Nh et Nr

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Article Nh-Nr.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)*

Pour toutes les zones Nh et Nr

Non réglementé

TITRE V : ANNEXES

LEXIQUE

Annexe : Une annexe est une construction accollée à la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial : construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, ... (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole, ...)

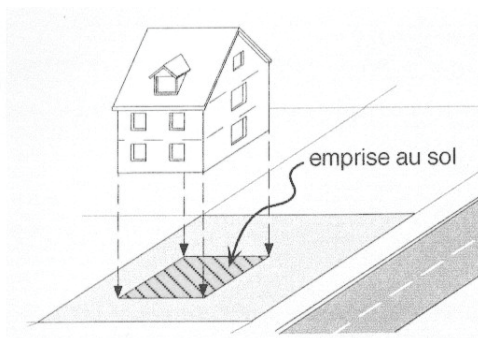
Changement de destination : les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Traditionnellement, neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme : agriculture, bureau et services, commerce, artisanat, équipement collectif, entrepôt, habitation, hôtel, industrie. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre ; ainsi, la transformation d'un immeuble de logements non aidés en logement social, ou la transformation d'un commerce en un autre type de commerce ne devrait pas en principe constituer un changement de destination susceptible d'entraîner l'exigence d'un permis de construire préalable. En revanche, la transformation d'un hôtel en immeuble d'habitation est bien un changement de destination.

Coefficient d'Occupation des Sols : c'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain. *Exemple : Sur un terrain de 1000 m², dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,4, on peut construire jusqu'à : 1 000 m² x 0,4 = 400 m² de surface plancher.*

Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise,...)

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

Emprise au sol des constructions : Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Extension : il s'agit d'un ajout d'une surface ou d'un volume supplémentaire sur une construction existante. Cette extension est donc nécessairement accolée à la construction existante.

Hauteur maximale : hauteur mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.

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

Restauration du bâti : remise en son aspect d'origine.

Rénovation : la rénovation désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs en remplacement des parties endommagées, ...

Surélévation : la surélévation désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa hauteur augmentée.

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

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

Voie : une voie est un espace destiné à la circulation automobile, qui dessert plusieurs lots. Il peut s'agir d'un espace en propriété publique ou privée.

Voie ouverte au public : une voie qui est ouverte à la circulation automobile (≠ chemin en indivision par exemple).

VEGETAUX ET HAIES

Des alternatives...

Ne concevez plus les haies comme des murs uniformes (« béton vert »), taillées au cordeau, contraignants à entretenir.

Démultipliez les fonctions des haies : clôture, délimitation de propriété, protection du vent, des regards, éléments de décor, production de fleurs et de fruits...

Les haies variées et fleuries



Les haies variées et fleuries participent à l'agrément du jardin, au-delà de la seule fonction de clôture, et lui donnent un aspect vivant et décoratif. Elles peuvent donner des floraisons tout au long de l'année.

Les haies variées sont moins sensibles aux maladies.

Les haies caduques

Les haies à feuilles caduques prennent des aspects très différents tout au long de l'année, qui donnent à la haie un côté très vivant marquant ainsi les différentes saisons.

Les floraisons sont souvent spectaculaires. En hiver, les branches dépouillées de feuilles gardent un aspect esthétique et laissent passer plus de lumière.



Cornouiller au printemps



Cornouiller en hiver

...aux haies classiques

Les haies en port naturel

Votre jardin le permet ? Laissez votre haie prendre sa forme naturelle.

Si les espèces sont bien choisies, l'entretien se limitera à tailler de temps en temps les vieux rameaux avec un sécateur.



Les massifs alternés

Des massifs d'arbres et d'arbustes judicieusement disposés créent une bonne intimité au jardin et à la maison vis-à-vis de la rue. Tout en réduisant les contraintes liées à l'entretien, et le volume de déchets verts.



Disposition d'arbustes en quinconce.

Disposition sur 2 lignes : l'espace entre les plants crée un trou dans la haie, comblé par des arbustes bas placés en deuxième ligne.

Vous souhaitez des plants adaptés à votre jardin, à vos goûts, demandant peu d'entretien, et produisant peu de déchets ?
Demandez conseil à des professionnels
 ils sauront vous orienter vers des espèces répondant à vos souhaits et à vos besoins.



Rédaction CCHPB • Pépinière LADAN-APICAL

Haies de jardin choix et entretien



Des conseils pour :

- ➔ les adapter aux jardins
- ➔ faciliter leur entretien
- ➔ réduire la production de déchets verts

Ce document est imprimé sur papier recyclé

Ne pas se tromper d'espèce...



Laurier Palme

Vous souhaitez une haie qui pousse vite pour vous isoler des voisins ou vous protéger du vent ?

Attention ! Les espèces très vigoureuses poussent de 40 à 70 cm/an, mais demandent un entretien lourd.

Si vous vous laissez déborder

Les plants atteignent plus de 3 m : l'escalier devient indispensable, le jardin perd de la lumière. Les rameaux deviennent des branches épaisses. Le sécateur laisse la place au taille-haie, puis à la tronçonneuse.



Cyprès
Sous forme de haie taillée...



... et à l'état naturel.
Hauteur 20 m.
Branches et tronc épais.



Les plants gagnent en largeur : ils envahissent le jardin. Le volume de déchets augmente : le nombre de voyages en déchetterie aussi.

Laurier Palme non taillé
Hauteur 6 m.

...ou savoir l'entretenir



Certains types de haies tendent naturellement à s'étendre, jusqu'à devenir des arbres. Les conserver sous forme de haie demande un entretien spécifique.

Ne vous laissez pas déborder

Taillez votre haie 2 fois par an, pour la garder sous contrôle. Ne la laissez surtout pas prendre de hauteur ou de largeur. Évitez les engrais azotés, qui la rendraient plus vigoureuse.



Haie d'Elaeagnus... sous contrôle...



... et en plant non taillé.
Hauteur 7 m.

Ou laissez-la pousser en haie libre...
... si votre jardin le permet.

Production de déchets maximale
Poudre abritante sur les feuilles.
Réussie bien aux embruns.

Que dit la réglementation ?

La distance d'implantation d'une haie par rapport à la limite de terrain est réglementée en fonction de sa hauteur :

- ➔ haie < 2 m de hauteur : implantation à 50 cm minimum
- ➔ haie > 2 m de hauteur : implantation à 2 m minimum

La distance se mesure à partir du milieu du tronc.

Choisir ses plants

Choisissez des plants adaptés à votre jardin et au temps que vous pouvez consacrer à son entretien.

Limiter la hauteur

Certaines espèces se limitent naturellement à une hauteur de 2 à 3 m.



Fusain du Japon
Adapté au bord de mer, à l'ombre, au soleil, aux sols ingrats.



Abelia Grandiflora
Pousse rapide.
Petites feuilles caduques.
Fleurs blanches à blanc rosé.

Limiter la largeur

Un laurier palme peut rapidement faire 1.50 m de large. Pour un jardin étroit, préférez les espèces poussant peu en largeur.

Oleandra Virgata
Pousse rapide.
Bonne résistance aux embruns.



Des espèces faciles d'entretien



Camellia Saotangue

Les espèces à pousse lente vous demanderont moins d'entretien. Beaucoup d'espèces produisent des rameaux fins : la taille se fait au sécateur, les feuilles et les rameaux peuvent être compostés ou utilisés en paillage.

Demandez conseil à des professionnels :

ils sauront vous orienter vers des espèces

répondant à vos souhaits et à vos besoins

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).