



Pièce 4

Règlement

PLU approuvé le 22 Mars 2017

Modification simplifiée n°1 du 14 mars 2023

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	20
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	28
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	35
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE USDU	43
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY.....	51
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	57
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	59
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	67
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUY	73
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH.....	79
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUY.....	81
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	85
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	92
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	94
VI : ANNEXES	104
ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT (articles 12 du règlement)	106
ANNEXE 2 : EMPLACEMENTS RESERVES	107
ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES.....	108
ANNEXE 4 : LISTE DES ELEMENTS OU ENSEMBLES BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE	114

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LOUANNEC.

PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

- a. Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme.
- b. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

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

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

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

les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le permis d'aménager ne vaut pas autorisation au titre de la loi sur l'eau

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

les dispositions de la loi ENE portant engagement national pour l'environnement "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,

Les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR » du 24 mars 2014, de la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt, dite « LAAAF » du 13 octobre 2014, et de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

les dispositions de du règlement sanitaire départemental,

les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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

des zones du Droit de Préemption Urbain permettant à la commune, d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente par une personne privée ou morale. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite,

Le PLU ne prend pas en compte le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, le conseil municipal n'a pas décidé que l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 soit applicable au PLU.

Extrait du décret :

« VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. »

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les emplacements réservés, les éléments protégés au titre de la loi Paysage.

Les zones urbaines dites « zones U »

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

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

- des zones 1 AU immédiatement constructibles,
- des zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

Les zones agricoles dites « zones A »

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

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les zones urbaines et à urbaniser comprennent plusieurs secteurs particuliers faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ces secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

DEROGATIONS ARTICLE L 152-4 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

ESPACES BOISES CLASSES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

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

Afin de ne pas pénaliser des opérations de modernisation sur place des routes départementales, les Espaces Boisés Classés sont définis dans le cas général avec un recul de 2 m par rapport à la limite du domaine public routier départemental.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 113-1 du code de l'urbanisme).

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

ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

ESPACES PAYSAGERS au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Des espaces paysagers sont identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique au titre de la loi Paysage pour des motifs d'ordre paysager, historique et/ou écologique.

Sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié sur les documents graphiques en application de la loi Paysage.

Les espaces paysagers arborés ou non seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

ELEMENTS BOCAGERS au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Des linéaires bocagers sont identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique au titre de la loi Paysage pour des motifs d'ordre paysager, historique et/ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Toute destruction définitive d'élément bocager est soumise à déclaration préalable de travaux.

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

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

Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires pourront être exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

ELEMENTS OU ENSEMBLES BATIS au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Des éléments ou ensembles bâtis sont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés par le présent PLU, en application de la loi Paysage doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

Le règlement et ses documents graphiques prévoient différents degrés de protection :

- le « bâti remarquable protégé » avec des règles spécifiques à l'article 11 et soumis à permis de démolir
- le « bâti d'intérêt » soumis à permis de démolir

En zone agricole et naturelle, ces éléments peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans les conditions prévues au règlement.

SENTIERS A CONSERVER AU TITRE DES ARTICLE L. 151-38 ET R. 151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les sentiers à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

LES ZONES HUMIDES

Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après, en application de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. du Bassin Loire Bretagne.

Les zones humides, inventoriées au plan de zonage, doivent être préservées. Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits et notamment :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - o comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - o création de plans d'eau,
 - o travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Les mesures compensatoires imposées par le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne (Disposition 8B-2)

« Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

Le SAGE Argoat Trégo Goëlo

Le SAGE Argoat Trégo Goëlo est en cours d'élaboration. La Commission Locale de l'Eau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Argoat-Trégor-Goëlo, réunie le 23 février dernier à Guingamp, a validé à l'unanimité les documents du SAGE. L'enquête publique est prévue à l'automne 2016.

OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, des dispositions différentes peuvent être admises en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, pylones et mâts, infrastructures relatives au haut débit,...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ». Cet article est d'ordre public, il s'applique à toutes les communes, y compris celles dotées d'un PLU,
- article L 122-1 du code de l'environnement,

- article L 322-2, 3^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES : LOI LITTORAL

La commune de Louannec étant assujettie aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'urbanisme aux articles L. 121-1 et suivants du code de l'urbanisme :

Article L121-8 :

L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Article L121-9 :

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

Article L121-10 :

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

Article L121-11 :

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

Article L121-12 :

Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre.

Article L121-13 :

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, l'autorisation prévue à l'article L. 122-19 vaut accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article.

Article L121-14 :

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

Article L121-15 :

Les dispositions de l'article L. 121-13 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Article L121-16 :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

Article L121-17 :

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

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Article L121-18 :

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.

Article L121-19 :

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

Article L121-20 :

Les dispositions des articles L. 121-16 à L. 121-19 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Article L121-21 :

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Article L121-22 :

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal du 12 septembre 2016.

PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable :

- dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme : éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23, sites inscrits et sites classés (Cf. articles L 341-1 à L 341-22 du code de l'environnement), périmètre de protection des monuments historiques (MH),...
- pour tous travaux de démolition conformément à la délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2016.

Article R. 421-8 du code de l'urbanisme :

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;

b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aéroports militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;

c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;

d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ABORDS DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Marge de recul - règlement de la voirie départementale

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 m pour la RD n° 788 ;
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour les RD n° 6 et 38 ;
- 15 m pour la RD n° 31.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public 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 EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à L'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de
 - o ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;

- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Accès et voirie :

En dehors des zones urbaines et à urbaniser, les accès nouveaux sont :

- interdits sur la RD n° 788 ;
- strictement limités pour les constructions à usage d'habitation pour les RD n°6 et 38 ;
- limités pour la RD n° 31.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent règlement ne s'oppose pas aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme stipulant que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme ».

SUBMERSION MARINE

La carte de zone basse représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennal augmenté de 60 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L 121-1 et R 111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

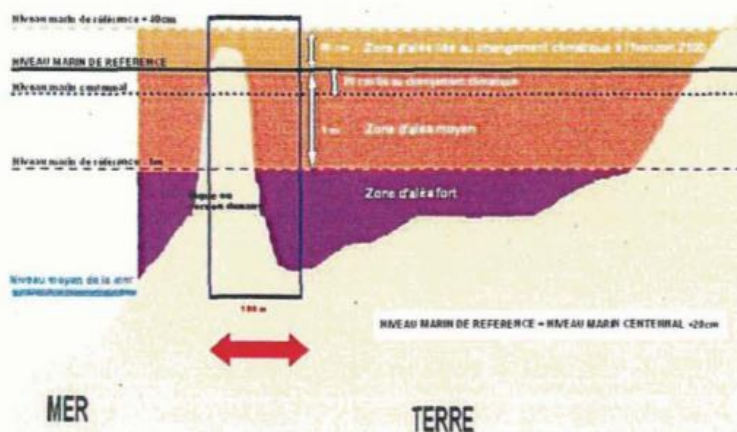
Cette cartographie est complémentaire du plan de prévention des risques littoraux, s'il existe, qui couvre les secteurs à forts enjeux.

Les niveaux marins de référence : NMR (NMC + 20 cm) et NMR 2100 (NMC + 60 cm) uniques pour chaque tronçon de littoral ont été projetés sur la topographie locale du terrain. A partir de cette projection sont identifiées les trois zones suivantes qui figurent sur les cartes :

- **Zones aléa « fort » (violet)** = zones situées plus de 1 m sous le niveau marin de référence (NMR)
- **Zones aléa « moyen » (orange)** = zones situées entre 0m et 1m sous le niveau marin de référence (NMR)
- **Zones aléa « lié au changement climatique » (jaune)** = zones situées entre 0m et 40 cm au-dessus du niveau marin de référence (NMR).

Une quatrième zone a été rajoutée : **zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus contre les submersions marines** (digues ou cordons dunaires). Lors d'une rupture d'un système de protection, la zone située immédiatement à l'arrière peut en effet être soumise à des écoulements violents, même par faibles hauteurs (vitesses très élevées). En l'absence d'études locales poussées, une zone d'une largeur de 100 m à l'arrière des systèmes de protection (digues et cordons dunaires) a donc été reportée sur les cartes. La zone ainsi matérialisée correspond donc à une zone de risque spécifique lié à la rupture du système de protection.

La visualisation en coupe de ces zones est illustrée sur le schéma suivant :



Les secteurs situés en risque de submersion marine sur Louannec ont été classés en Zone Naturelle.

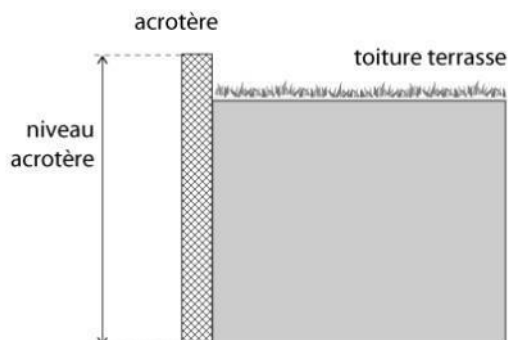
RISQUES

Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, les bâtiments de catégorie IV, ce en application de l'article R.563-5-1 du code de l'environnement.

DEFINITIONS

Acrotère

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.



Alignement

L'alignement est la limite séparative entre une unité foncière et une voie ou emprise publique.

Annexes a la construction principale

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités, détachées de la construction principale.

Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire et une affectation complémentaire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin,...).

Aménagement d'une construction

L'aménagement ne change pas sa volumétrie.

Architecture contemporaine

L'architecture contemporaine représente un type de construction caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

Attique

L'attique correspond au dernier étage qui termine le haut d'une façade et est implanté en retrait d'un immeuble.

Barreaudage

Ensemble des barreaux d'un ouvrage de serrurerie ou de ferronnerie.

Comble

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

Commerces de détail et d'artisanat à caractère commercial

Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial correspondent à la liste suivante (code NAF) :

47.11A	Commerce de détail de produits surgelés	47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.11B	Commerce d'alimentation générale	47.59A	Commerce de détail de meubles
47.11C	Supérettes	47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.11E	Magasins multi-commerces	47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.19A	Grands magasins	47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé	47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé	47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé	47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé	47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé	47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé	47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé	47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé	47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé	47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé	47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé	47.78A	Commerces de détail d'optique
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé	47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)	47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m² et plus)	47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes, revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé	Les super (47.11D) et hypermarchés (47.11F) ont une surface de plancher qui permet leur présence en espace d'activités.	

Construction

Il s'agit de tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction ou destination, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme).

Une construction correspond à tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Edicule

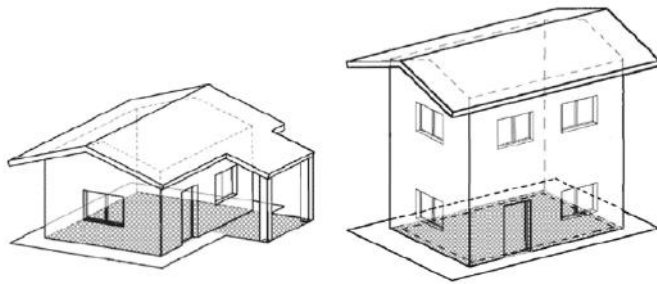
Petites constructions dans l'espace public urbain ou petit édifice construit à l'intérieur d'un plus grand.

Egout du toit

L'égout du toit est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

Emprise au sol

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. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle concerne les constructions de toute nature, y compris les constructions annexes.

**Extension des constructions existantes**

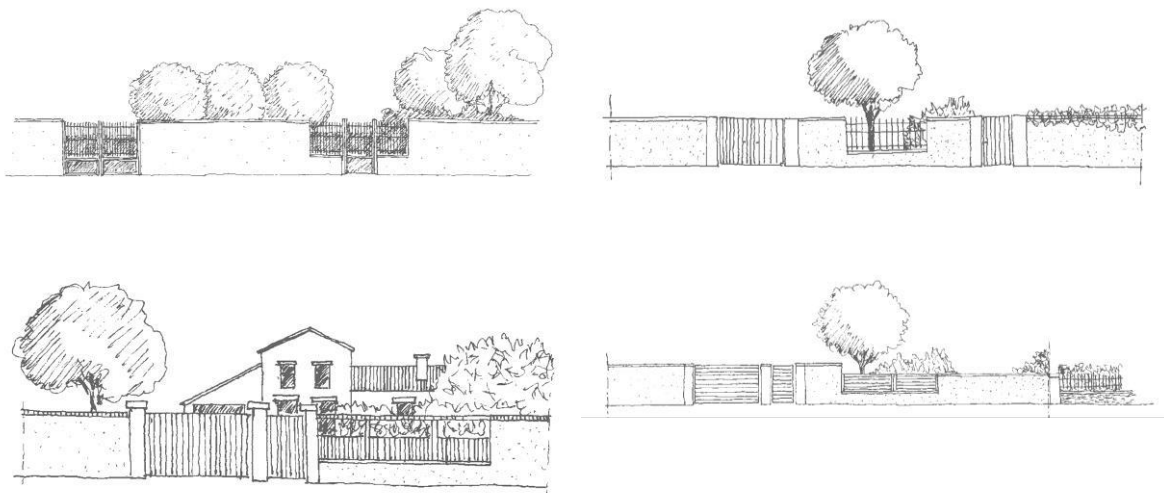
L'extension est l'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment. Elle peut se faire par surélévation d'un bâtiment existant ou par agrandissement de la surface au sol.

Faitage :

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.

Fenêtre (au sein d'une clôture) :

Il faut entendre par fenêtre les parties évidées d'une clôture maçonnée ou constituée d'éléments pleins et massifs. En fonction de l'effet recherché, ces fenêtres peuvent être plus ou moins transparentes et constituées par divers matériaux (bois, métal, etc.) et sous différentes formes (grilles, lisses barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, etc.).

**Habitations légères de loisir**

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-

663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

Limites séparatives :

On entend par limites séparatives les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique. Elles se composent :

- Des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (limites séparatives latérales).
- Des autres limites séparatives situées en fond de parcelles et délimitant la propriété.

Lisse :

Elément horizontal rectiligne d'une barrière, d'une clôture, etc.

Marge de recul

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies.

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Opération d'aménagement d'ensemble

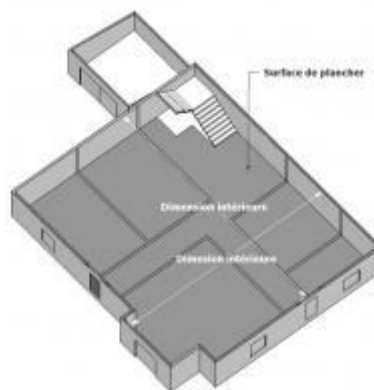
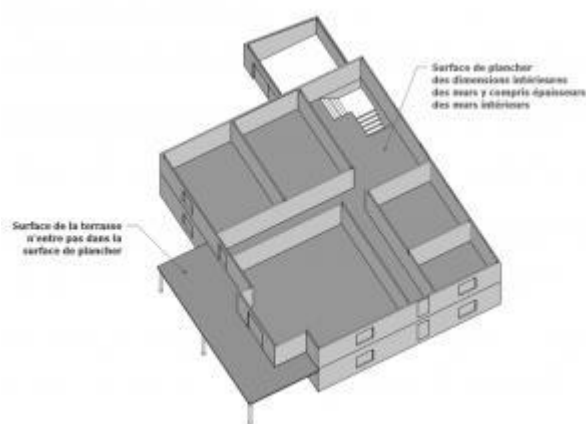
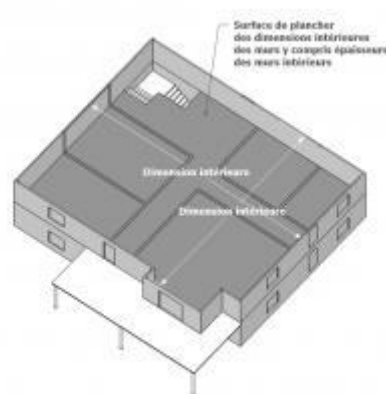
On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

Surface de plancher

Article R111-22 du code de l'urbanisme - Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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.

*Surface de plancher du rez-de-chaussée**Surface de plancher finale du rez-de-chaussée**Surface de plancher de l'étage**Surface de plancher finale de l'étage*

Superficie du terrain

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière.

Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Voies et emprises publiques

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent des emprises publiques les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les aires de stationnement, les places, les bâtiments universitaires et leurs annexes, les enceintes pénitentiaires, les emplacements réservés divers....

Unité foncière

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

Vue

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA comprend plusieurs secteurs particuliers faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Extrait du rapport de présentation du PLU :

« La zone UA correspond au secteur de centralité élargie de Louannec regroupant une mixité de fonctions. Le PLU vise à y :

Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat

Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles

Densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements. »

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »)
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

Dans le périmètre de protection du commerce et de l'artisanat :

- Le changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue est interdit, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit et notamment :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des 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 du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;

- des 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 ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités incompatibles avec l'habitat à condition que les travaux 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.
- Les dispositifs énergétiques liés à une occupation autorisée dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.
- Les commerces définis par la nomenclature NAF rappelée en dispositions générales du présent règlement à condition :
 - . d'être situés dans les périmètres de centralité délimités sur les documents graphiques ;
 - . que l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage :

Sont uniquement autorisés :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Un espace pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales s'implanteront à l'alignement des voies et des emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Exemples d'implantations possibles :

Exemple d'implantation interdite :



A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies.

Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant,
- 5) si une construction significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition ne pas se rapprocher des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront au moins sur une des limites séparatives. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions composées d'attiques, la hauteur de la façade principale sur rue ne dépassera pas 10 mètres.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Toiture

Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à deux pentes supérieures à 40°. Les toitures terrasses et les toitures à pentes inférieure à 40° seront uniquement autorisées pour les annexes détachées de la construction principale et pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée.

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la loi Paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir (Cf. dispositions générales du règlement).

Les **éléments bâtis remarquables** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, architectural ou sanitaire.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

Dispositions générales :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins, les clôtures devront intégrer des haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales, le tout n'excédant pas 1,5 mètre
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

En bordure des emprises publiques et dans la marge de retrait, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

En limite séparative :

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage ,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de l'égout du toit. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public. L'organisation des panneaux sur les toits fera écho à la forme du bâtiment, par exemple à la disposition de ses fenêtres. Les dispositions déséquilibrées en U ou en L sont interdites. Ils pourront s'implanter sur la totalité de la toiture d'éléments dédiés (marquises, pergolas, auvents, vérandas...).

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions composées de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, a minima couverts, par logement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les commerces :

Une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de vente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les bureaux :

Une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Pour l'hébergement hôtelier :

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

ARTICLE UA13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB comprend plusieurs secteurs particuliers faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Extrait du rapport de présentation du PLU :

La zone UB se compose d'une zone UB générale et d'un secteur UBs correspondant au cabinet médical et aux maisons d'habitations attenantes dans lequel seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

La zone UB correspond :

- *aux franges du centre-bourg notamment sur les entrées de ville,*
- *au hameau historique du Croajou,*
- *au secteur de Pont Ar Sauz qui regroupe des commerces et services.*

La densité y est globalement moins élevée que dans le centre-ville. Elle regroupe :

- *des opérations groupées marquées par une certaine urbanité et reprenant certains codes de la trame urbaine traditionnelle,*
- *des constructions réalisées au coup par coup le long des voies historiques qui disposent de capacité de densification*
- *une trame urbaine traditionnelle moins dense que le centre-bourg et plus éloignée du centre-ville (Croajou et Pont Ar Sauz).*

Le PLU vise à y :

- *permettre la densification urbaine*
- *créer un secteur de transition entre le centre-bourg et les secteurs pavillonnaires*
- *structurer le paysage, notamment en entrée de ville*

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB à l'exception du secteur UBs :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

Dans le secteur UBs :

- Tous travaux à l'exception de ceux visés à l'article UB2.

Dans le périmètre de protection du commerce et de l'artisanat :

- Le changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue est interdit, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage repérée sur les documents graphiques :

- Toute construction, installation, changement de destination ou extension de constructions existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux activités agricoles ou aux constructions ou installations d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-17 du code de l'urbanisme).

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit et notamment :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des 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 du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des 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 ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UB à l'exception du secteur UBs :

- L'extension ou la transformation d'activités incompatibles avec l'habitat à condition que les travaux 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.
- Les dispositifs énergétiques liés à une occupation autorisée dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.
- Les commerces définis par la nomenclature NAF rappelée en dispositions générales du présent règlement à condition :
 - . d'être situés dans les périmètres de centralité délimités sur les documents graphiques ;
 - . que l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.

Dans le secteur UBs :

- Les extensions des constructions existantes

Dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage :

Sont uniquement autorisées :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées :**

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Un espace pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation d'ensoleillement...
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant,
- 5) si une construction significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition ne pas se rapprocher de l'emprise des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les des limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente supérieure à 40°,
- 10 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 8° sous réserves qu'elles s'intègrent dans le site et qu'elles résultent d'une recherche architecturale.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Toiture

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la loi Paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir (Cf. dispositions générales du règlement).

Les **éléments bâtis remarquables** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, architectural ou sanitaire.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

Dispositions générales :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins, les clôtures devront intégrer des haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales, le tout n'excédant pas 1,5 mètre
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

En bordure des emprises publiques et dans la marge de retrait, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

En limite séparative :

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de l'égout du toit. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public. L'organisation des panneaux sur les toits fera écho à la forme du bâtiment, par exemple à la disposition de ses fenêtres. Les dispositions déséquilibrées en U ou en L sont interdites. Ils pourront s'implanter sur la totalité de la toiture d'éléments dédiés (marquises, pergolas, auvents, vérandas...).

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions composées de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, a minima couverts, par logement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les commerces :

Une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de vente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les bureaux :

Une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Pour l'hébergement hôtelier :

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

ARTICLE UB13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

La zone UC comprend plusieurs secteurs particuliers faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Extrait du rapport de présentation du PLU :

La zone UC comprend les secteurs urbanisés sous forme d'habitat individuel essentiellement dans le cadre de grandes opérations groupées ou de lots à bâtir, mais également sous forme d'urbanisation ponctuelle. La zone UC se situe autour du bourg, à Mabiliès et route de Kernu.

Elle se compose d'une zone UC générale et d'un secteur UC1 correspondant aux espaces inclus dans les espaces proches du rivage dans lequel les hauteurs des constructions sont limitées.

Le PLU vise à y :

- *Préserver l'unité paysagère*
- *Permettre une évolution du bâti et une densification maîtrisée*

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

Dans la bande des 100 mètres repérées sur les documents graphiques :

- Toute construction, installation, changement de destination ou extension de constructions existantes située à l'intérieur de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux activités agricoles ou aux constructions ou installations d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-17 du code de l'urbanisme).

Dans le périmètre de protection du commerce et de l'artisanat :

- Le changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue est interdit, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit et notamment :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des 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 du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des 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 ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités incompatibles avec l'habitat à condition que les travaux 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.
- Les dispositifs énergétiques liés à une occupation autorisée dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage :

Sont uniquement autorisées :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées :**

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Un espace pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation d'ensoleillement...
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant,
- 5) si une construction significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition ne pas se rapprocher de l'emprise des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les des limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone UC :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

Dans la zone UC à l'exception du secteur UCI

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente supérieure à 40°,
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 8° ;
- Lorsque l'ensemble de la construction est constituée de toiture terrasse, la hauteur pourra être portée à 7 mètres sur 30 % maximum de l'emprise de la construction sous réserves qu'elles s'intègrent dans le site et qu'elles résultent d'une recherche architecturale.

Dans le secteur UCI :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente supérieure à 40°,
- 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 8°.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les projets inscrits dans des projets d'aménagement d'ensemble, les caractéristiques architecturales et paysagères d'origine de l'opération seront maintenues et la préservation de l'unité d'ensemble de l'opération sera recherchée.

Toiture

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la loi Paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir (Cf. dispositions générales du règlement).

Les **éléments bâtis remarquables** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, architectural ou sanitaire.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

Dispositions générales :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins, les clôtures devront intégrer des haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales, le tout n'excédant pas 1,5 mètre
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

En bordure des emprises publiques et dans la marge de retrait, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

En limite séparative :

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de l'égout du toit. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public. L'organisation des panneaux sur les toits fera écho à la forme du bâtiment, par exemple à la disposition de ses fenêtres. Les dispositions déséquilibrées en U ou en L sont interdites. Ils pourront s'implanter sur la totalité de la toiture d'éléments dédiés (marquises, pergolas, auvents, vérandas...).

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions composées de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, a minima couverts, par logement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les commerces :

Une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de vente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les bureaux :

Une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Pour l'hébergement hôtelier :

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

ARTICLE UC13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la loi Paysage sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UC16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE USDU

Caractère du secteur USdu

Le secteur USdu regroupe des secteurs déjà urbanisés autre que les Agglomérations et Villages au titre de la loi dite « Littoral » et identifiés par le SCOT du Tregor.

Il correspond à des espaces déjà urbanisés pouvant comprendre du bâti traditionnel autour duquel s'est développé un tissu pavillonnaire. Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat.

Il s'agit des secteurs suivants :

- Poulajou
- Roc'h Gwen

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme autorise les constructions et les installations (à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics) dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, uniquement « *lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le « **périmètre bâti existant** » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti* ».

La notion de caractéristique du bâti s'apprécie à l'échelle de l'ensemble du SDU et non à l'échelle de chaque bâtiment.

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme prévoit également que : « *L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.* »

Au sein de chaque zone USdu, deux périmètres apparaissent sur le règlement graphique :

- Le périmètre correspondant au « **périmètre bâti existant** » qui a pour principale fonction de délimiter le périmètre au sein duquel les constructions nouvelles sont autorisées ;
- Le périmètre correspondant à **l'espace entre l'extérieur du périmètre bâti existant et la limite de la zone USdu** où seules sont admises les extensions des constructions existantes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE USDU 1 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol en dehors de celles admises sous condition à l'article USdu.2.

ARTICLE USDU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SOUS RÉSERVE :

- de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant,
- des prescriptions relatives aux zones humides et aux éléments de patrimoine ou de paysage, identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- du respect des dispositions des articles 3 à 15 ci-après ;

Sont seules admises :

A l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

- les constructions et installations nouvelles de la destination « **habitation** »,
- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes de la destination « **habitation** »,
- le changement de destination des constructions existantes vers la destination « **habitation** » ;
- **les annexes accolées ou non et leur extension, sous réserve de 2 annexes** d'emprise au sol cumulée maximum de 50 m² et d'une piscine d'emprise de 50 m² d'emprise maximum (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris) par unité foncière ;
- les constructions et installations liées et nécessaires aux **services publics** ;
- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes liées et nécessaires aux **services publics** ;
- le changement de destination des constructions existantes vers la destination **services publics** ;
- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination « **commerces et activités de services** » et « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage ;
- Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, **la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis** depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

A l'extérieur du « périmètre bâti existant » au sein du secteur USdu :

- La réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes de la destination « **habitation** » sans création de nouveau logement ;
- Les **annexes accolées** aux habitations existantes **et leurs extensions** ;
- La réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes de la destination « **services publics** » de type ouvrages techniques ;
- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination "**commerces et activités de services**" et "**autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**", sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage ;
- Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, **la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis** depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE USDU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, de la sécurité publique et de la protection civile.
- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.
- En cas d'accès à créer sur une voie départementale, l'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'accord préalable du conseil départemental sur la base du règlement de la voirie départementale.

ARTICLE USDU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

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

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions visant à conserver la perméabilité des sols, notamment par le choix de revêtement adapté.

Sauf autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées (toitures, voie en enrobé ou béton, terrasse non ajourée ou reposant sur une surface imperméable, etc.) seront gérées à la parcelle, par infiltration directement sur le terrain d'assise de la construction et à minima pour une pluie de 30 mm, soit 0,03 m³/m² imperméabilisé.

Les surfaces imperméables et l'ouvrage assurant l'infiltration devront être précisément décrits par le pétitionnaire. La surverse de cet ouvrage pourra se faire vers le réseau public s'il existe ou vers le milieu naturel.

Les dispositifs de récupération de l'eau de pluie sont fortement recommandés. La surverse des récupérateurs devra se faire vers l'ouvrage d'infiltration prévu sur la parcelle.

Tous les aménagements devront se faire dans le respect du code civil et du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

- Eaux usées

Toute autorisation d'urbanisme liée à un traitement des eaux usées sera délivrée après avis favorable du Service Eau et Assainissement de Lannion Trégor Communauté.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

- Réseaux divers

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE USDU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE USDU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES

- De manière générale, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si le projet ne garantit pas une insertion harmonieuse dans le paysage et s'il ne garantit pas la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation situées à proximité.
- **Les constructions principales de la destination « habitation »** » (autorisées uniquement dans le "périmètre bâti existant") devront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Toutefois, des dispositions particulières pourront être admises ou imposées en vue de respecter l'harmonie avec les implantations déjà présentes sur le secteur, particulièrement aux abords des constructions les plus anciennes.
- **Les annexes non accolées de la destination « habitation »** (autorisées uniquement dans le « périmètre bâti existant ») devront être implantées **en fond de parcelle (opposé à la voie publique) hormis les abris pour voiture et carport**.
En cas d'impossibilité technique entraînant une implantation à proximité d'une voie ou emprise publique, des dispositions permettant une intégration paysagère de la construction seront imposées (matériaux, plantations...) en vue de respecter l'harmonie de lieux.
- Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination « **services publics** ».

ARTICLE USDU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les des limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

ARTICLE USDU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE USDU 9 – EMPRISE

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et nouvelles autorisées dans le secteur USdu ne devra pas excéder :

- **50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m² ;**
- **150 m² pour les 300 premiers m² d'unité foncière, puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².**

En outre, à l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

L'emprise au sol cumulée des annexes autorisées sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à **50 m² d'emprise maximum**.

L'emprise au sol des piscines autorisées sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à **50 m² d'emprise maximum** (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination « **services publics** ».

En outre, à l'extérieur du « périmètre bâti existant » au sein du secteur USdu :

Les extensions devront respecter les dispositions suivantes :

L'emprise au sol supplémentaire autorisée en extension des habitations existantes à destination « **habitation** » est limitée à **50 m²**.

La surface d'emprise au sol supplémentaire cumulée pour les **annexes accolées à l'habitation** est limitée à **30 m²**.

L'emprise au sol des piscines accolées à l'habitation existante est limitée à **50 m² d'emprise maximum** (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

La surface d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions et installations de la destination « **services publics** » est limitée à **30% de l'existant**.

ARTICLE USDU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble du secteur USdu :

Les constructions et extension des constructions existantes de la destination « **services publics** autorisées à l'article USDU2 ne devront pas excéder la **hauteur du bâtiment existant** à laquelle elles se rattachent.

De plus, à l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

Les constructions de la destination « **habitation** » devront présenter une hauteur comparable à celle des constructions existantes, dans la limite d'une hauteur **R+1+combles**.

La hauteur des **annexes** est limitée à **4 m au faîtage** pour les toitures à double pente et à **4 m pour les toitures traitées en acrotère**.

De plus, à l'extérieur du « périmètre bâti existant » au sein du secteur USdu :

La hauteur maximale des extensions des bâtiments existants autorisées à l'article USDU2 ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à laquelle elles se rattachent.

La hauteur des **annexes admises sous condition à l'article USDU 2** et celle de leurs extensions est limitée **4 m au faîtage** pour les toitures à double pente et à **4 m pour les toitures traitées en acrotère**.

ARTICLE USDU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci, notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Tout projet devra veiller à ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant.

Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peut être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens (début ou antérieurs au XXème siècle, en pierres...) devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles.

Clôtures

Dispositions générales :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins, les clôtures devront intégrer des haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales, le tout n'excédant pas 1,5 mètre
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

En bordure des emprises publiques et dans la marge de retrait, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,

En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

En limite séparative :

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).
- La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

ARTICLE USDU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE USDU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la loi Paysage sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

ARTICLE USDU 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Un **coefficient d'imperméabilisation maximum** du terrain d'assiette du projet est imposé. Il ne devra pas excéder :

- **50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m² ;**
- **150 m² pour les premiers m² d'unité foncière puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².**

Le coefficient d'imperméabilisation est défini en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées : celles déjà existantes et celles créées par le projet, et notamment les surfaces bâties et

toutes les surfaces ne permettant pas l'infiltration naturelle de l'eau pluviale directement dans le sol telles que les piscines, terrasses, surfaces aménagées destinées aux circulations, stationnement, bassin de rétention...

ARTICLE USDU 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY

Extrait du rapport de présentation du PLU :

La zone UY correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les commerces de détails
- L'artisanat à caractère commercial
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit et notamment :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des 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 du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des 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 ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - . d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
 - . d'être intégrées aux bâtiments d'activités
 - . et que la surface de plancher dédiée à cette occupation n'excède pas 35 m².
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas

une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.

- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments ou sur les emprises des parkings.
- Les espaces de vente correspondant à une activité commerciale faisant partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement, à condition que :
 - . l'activité commerciale induite ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise artisanale concernée,
 - . et que la surface affectée à cet usage représente moins de la moitié de la surface de plancher globale des bâtiments de l'entreprise, et dans une limite maximale de 200 m² de surface de plancher.

ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L1331-10 du code de la santé publique.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Un espace pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 5 mètres minimum des voies, emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- 2) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...)
- 3) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, à condition ne pas se rapprocher de l'emprise des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Une simplicité des volumes sera recherchée.

Façades

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) et/ou d'un grillage de couleur foncée maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Pour les bureaux :

Une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Pour l'artisanat :

Une place par tranche entière de 30 m² de surface de plancher.

ARTICLE UY13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la loi Paysage sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis, non occupés par des aires de stationnement ou des voies d'accès seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 75 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage seront masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UY15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UY16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

La zone 1AU comprend un secteur particulier faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

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 de programmation et le règlement.

La zone 1AUH se compose de deux secteurs :

- 1AUHa dans le prolongement du centre-bourg
- 1AUHc dans les espaces autour du bourg, route de Kerhuado et à Mabiliès

ARTICLE 1AUH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »)
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

Dans le périmètre de protection du commerce et de l'artisanat :

- Le changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue est interdit, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit et notamment :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des 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 du site à l'état naturel (ouverture au public) ;

- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des 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 ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE 1AUH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les dispositifs énergétiques liés à une occupation autorisée dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.
- Les commerces définis par la nomenclature NAF rappelée en dispositions générales du présent règlement à condition :
 - . d'être situés dans les périmètres de centralité délimités sur les documents graphiques ;
 - . que l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage :

Sont uniquement autorisés :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

ARTICLE 1AUH3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE 1AUH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, téledistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Un espace pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE 1AUH5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant,

- 5) si une construction significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE 1AUH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur 1AUHa :

Les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Secteur 1AUHc :

Les constructions s'implanteront sur la ou les des limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

Dans toute la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE 1AUH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUH10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Secteur 1AUHa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente supérieure à 40°,
- 10 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 8° sous réserves qu'elles s'intègrent dans le site et qu'elles résultent d'une recherche architecturale.

Secteur 1AUHc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente supérieure à 40°,
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 8° ;
- Lorsque l'ensemble de la construction est constituée de toiture terrasse, la hauteur pourra être portée à 7 mètres sur 30 % maximum de l'emprise de la construction sous réserves qu'elles s'intègrent dans le site et qu'elles résultent d'une recherche architecturale.

Dans toute la zone :

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales réglementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUH11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les projets inscrits dans des projets d'aménagement d'ensemble, les caractéristiques architecturales et paysagères d'origine de l'opération seront maintenues et la préservation de l'unité d'ensemble de l'opération sera recherchée.

Toiture

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Perçements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la loi Paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir (Cf. dispositions générales du règlement).

Les **éléments bâtis remarquables** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, architectural ou sanitaire.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

Dispositions générales :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins, les clôtures devront intégrer des haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales, le tout n'excédant pas 1,5 mètre
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

En bordure des emprises publiques et dans la marge de retrait, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

En limite séparative :

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de l'égout du toit. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public. L'organisation des panneaux sur les toits fera écho à la forme du bâtiment, par exemple à la disposition de ses fenêtres. Les dispositions déséquilibrées en U ou en L sont interdites. Ils pourront s'implanter sur la totalité de la toiture d'éléments dédiés (marquises, pergolas, auvents, vérandas...).

ARTICLE 1AUH12 – STATIONNEMENT

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions composées de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, a minima couverts, par logement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les commerces :

Une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de vente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les bureaux :

Une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Pour l'hébergement hôtelier :

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

ARTICLE 1AUH13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la loi Paysage sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement). En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA2, l'ensemble de la surface de espaces paysagers végétalisés protégés au titre de la loi Paysage sera conservé en pleine terre.

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

ARTICLE 1AUH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUH15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AUH16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Extrait du rapport de présentation du PLU :

La zone 1AUE correspond aux espaces à urbaniser destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des besoins spécifiques qu'elles nécessitent (futures tribunes de foot, ...).

ARTICLE 1AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les cas non prévus à l'article 1AUE2.

ARTICLE 1AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'assurer leur insertion dans leur environnement urbain et paysager.
- Les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone.

ARTICLE 1AUE3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE 1AUE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Un espace pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE 1AUE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 1 mètre minimum des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

ARTICLE 1AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les des limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE 1AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

ARTICLE 1AUE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) et/ou d'un grillage de couleur foncée maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

ARTICLE 1AUE12 – STATIONNEMENT

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Le nombre de place doit correspondre aux besoins générés par l'activité ou la destination.

ARTICLE 1AUE13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, des voies d'accès ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 75 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage seront masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

ARTICLE 1AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUE15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AUE16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation du PLU :

La zone 1AU comprend un secteur particulier faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

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 de programmation et le règlement.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit et notamment :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des 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 du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des 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 ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - . d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
 - . d'être intégrées aux bâtiments d'activités
 - . et que la surface de plancher dédiée à cette occupation n'excède pas 35 m².
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas

une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.

- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments ou sur les emprises des parkings.
- Les espaces de vente correspondant à une activité commerciale faisant partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement, à condition que :
 - . l'activité commerciale induite ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise artisanale concernée,
 - . et que la surface affectée à cet usage représente moins de la moitié de la surface de plancher globale des bâtiments de l'entreprise, et dans une limite maximale de 200 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L1331-10 du code de la santé publique.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Un espace pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 5 mètres minimum des voies, emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- 2) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...)
- 3) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Une simplicité des volumes sera recherchée.

Toiture

Les toitures seront à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Façades

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage. Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage. Les couleurs foncées seront privilégiées et les matériaux réfléchissant ou brillant évités, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc.).

Enseignes

La multiplication des enseignes lumineuses, colorées et de toute taille sera proscrite. Sont interdits :

- les dispositifs pivotants, clignotants ou cinétiques,
- les messages lumineux,
- les enseignes en superstructure du bâtiment.

Les enseignes seront implantées sur la façade, sans dépasser l'acrotère. Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment et de la réglementation. La qualité des enseignes devra être recherchée en termes de matériaux.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Elle pourra être aménagée en retrait de l'alignement, dans le prolongement du bâtiment.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) et/ou d'un grillage de couleur foncée maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Pour les bureaux :

Une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Pour l'artisanat :

Une place par tranche entière de 30 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la loi Paysage sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis, non occupés par des aires de stationnement ou des voies d'accès seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 75 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage seront masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

La zone 2AUH correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation essentielle d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2AUH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »)
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

ARTICLES 2AUH2 A 2AUH5

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

ARTICLE 2AUH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les des limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

ARTICLES 2AUH8 A 2AUH16

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUY

La zone 2AUY correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation essentielle d'activités économiques. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2AUY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit et notamment :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des 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 du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des 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 ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLES 2AUY2 A 2AUY5

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 5 mètres minimum des voies, emprises publiques.

ARTICLE 2AUY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLES 2AUY8 A 2AUY16

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

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

Elle se compose de :

- *Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole situés en dehors ou dans les espaces proches du rivage définis au titre de la loi Littoral ;*
- *Un secteur Aa correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée.*
- *Un secteur Ap correspondant aux espaces agricoles situés entre le bourg de Louannec et Mabiliès et dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée afin de préserver la coupure d'urbanisation définie au SCOT, en complément des zones A et N.*

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les installations, constructions et aménagements non expressément prévus à l'article A2.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit et notamment :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des 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 du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des 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 ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A:

- Les constructions ou installations agricoles, pastorales et forestières à condition de :
 - o respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux opérations de mise aux normes peuvent déroger à ce principe général sous les conditions prévues à l'article L 121-11 du code de l'urbanisme. .
 - o Veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager.
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles correspondent au logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole, qu'elles prennent place au sein du siège d'exploitation et d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

- En l'absence de logement de fonction sur place du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité peuvent être réalisés sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 50 m².
- Les aménagements des constructions existantes et installations entrant dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole (hébergements touristiques, camping à la ferme, locaux de vente à la ferme...), avec ou sans changement de destination, sous réserve :
 - . que l'agriculture reste l'activité principale de l'exploitation,
 - . qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural,
 - . qu'en cas de changement de destination, elles correspondent à l'un des bâtiments remarquables, d'intérêt architectural ou patrimonial désignés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
 - . de préserver le caractère architectural originel ;
 - . de ne pas compromettre la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site
 - . que l'essentiel des murs porteurs existe ;
 - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
 - . et de ne pas augmenter les risques et nuisances.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général à condition de :
 - . respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.
 - . veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager.
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux activités de la zone et à la gestion des eaux pluviales et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- En dehors des espaces proches du rivage, les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments et les éoliennes (hors éoliennes industrielles) sous réserve d'être d'une hauteur inférieure à 12 m.
- Le changement de destination des bâtiments remarquables, d'intérêt architectural ou patrimonial désignés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sous réserves cumulatives :
 - . de préserver le caractère architectural originel ;
 - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - . de ne pas compromettre la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site
 - . que l'essentiel des murs porteurs existe ;
 - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
 - . et de ne pas augmenter les risques et nuisances.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :
 - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - . que l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 40 m² d'emprise au sol ;
 - . de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Les annexes détachées des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :
 - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - . de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
 - . de s'implanter à moins de 20 m de la façade la plus proche de la construction principale.

- de ne pas créer de logement supplémentaire
- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

Dans le secteur Aa :

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² d'emprise au sol,
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général à condition de :
 - respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.
 - veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités de la zone et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

Dans le secteur Ap :

- L'extension des bâtiments existants non liés à l'activité agricole à condition :
 - de respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - que l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol ;
 - de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Les annexes accolées aux bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
 - de ne pas créer de logement supplémentaire.

ARTICLE A3 - VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toutes les zones y compris dans les secteurs indicés :

Les constructions ou installations s'implanteront au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques

- en retrait minimum de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, à condition ne pas se rapprocher des voies et emprises publiques. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Dispositions spécifiques aux abords des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 m pour la RD n° 788 ;
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour les RD n° 6 et 38 ;
- 15 m pour la RD n° 31.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance dans un but d'intérêt général (poste de transformation, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou dysfonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront soit :

- sur la ou les limites séparatives ;
- à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

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

Non règlementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à :

- 9 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes détachées des bâtiments d'habitation existants est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Pour les extensions des bâtiments d'habitation existants, la hauteur totale ne dépassera pas celle de la construction principale existante.

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

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

Une simplicité des volumes sera recherchée. Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée ou bois naturel afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Elles n'excéderont pas 2 mètres et elles seront constituées soit :

- d'un talus planté d'essences locales en mélange (Cf. recommandations paysagères en annexe),
- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage ,
- des murs en pierres,
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus, les boisements, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la loi Paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir (Cf. dispositions générales du règlement).

Les **éléments bâtis remarquables** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, architectural ou sanitaire.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

ARTICLE A12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques conformément aux dispositions présentées en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE A13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés délimités aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Des plantations d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances,
- du stockage des déchets.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée de préférence en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Extraits du rapport de présentation du PLU :

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle se compose d'une zone N générale et de 7 secteurs :

- *Une zone N générale délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages,*
- *Un secteur Nl regroupant les espaces inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral jusqu'à la limite du zéro marin,*
- *Un secteur Np regroupant les installations portuaires sur le domaine public maritime*
- *Un secteur Npl regroupant les installations de mouillages sur le domaine public maritime*
- *Un secteur Nm regroupant les espaces maritimes situés au-delà du zéro marin et de la limite des espaces remarquables*
- *Un secteur Ns regroupant les espaces destinés aux activités sportives (terrain de football notamment) ne créant pas d'urbanisation.*
- *Un secteur Nt regroupant les espaces destinés aux espaces naturels destinés aux activités touristiques et de loisirs (camping, école de voile notamment)*
- *Un secteur Nti regroupant les espaces naturels destinés aux activités touristiques et de loisirs situés à l'intérieur de la bande des 100 mètres ne créant pas d'urbanisation*

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N générale, les secteurs Np, Npl et Nl jusqu'à la limite du zéro marin :

- Toute construction, installation, changement de destination ou extension de constructions existantes en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux activités agricoles ou aux constructions ou installations d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-17 du code de l'urbanisme).
- Les cas non expressément prévus à l'article N2.

Dans le secteur Nti

- En dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage : toute construction, installation, changement de destination ou extension de constructions existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux activités agricoles ou aux constructions ou installations d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-17 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs Nt, Nm et Ns :

- Tous travaux à l'exception de ceux visés à l'article N2.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit et notamment :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des 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 du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des 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 ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N générale :

Sont autorisés en zone N à condition de respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme :

- 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 des espaces naturels (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition de :
 - . respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme
 - . qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
 - . qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisées les nouvelles constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.
- Le changement de destination des bâtiments remarquables, d'intérêt architectural ou patrimonial désignés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sous réserves cumulatives :
 - . de préserver le caractère architectural originel ;
 - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - . de ne pas compromettre la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site
 - . que l'essentiel des murs porteurs existe ;
 - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
 - . et de ne pas augmenter les risques et nuisances.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).
- L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :
 - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - . que l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 40 m² d'emprise au sol ;
 - . de ne pas créer de logement supplémentaire ;

- . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Les annexes détachées des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :
 - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - . de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
 - . de s'implanter à moins de 20 m de la façade la plus proche de la construction principale.
 - . de ne pas créer de logement supplémentaire

Dans le secteur Nl jusqu'à la limite du zéro marin :

Sont uniquement autorisés les aménagements légers limitativement énumérés par l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme ainsi que la réalisation des travaux ayant pour objet la conservation de ces espaces, et tout ce qui suit doit être conforme à ces prescriptions.

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - . à la sécurité maritime et aérienne,
 - . à la défense nationale,
 - . à la sécurité civile,
 - . au fonctionnement des aéroports,
 - . au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En application l'article L.121-24 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 les articles R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement, 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 quelle que 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 :
 - o Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - o Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, 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.
- Peuvent être admises après enquête publique les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptées à l'état des lieux (article L. 121-26 du code de l'urbanisme).
- Peuvent être autorisés, après enquête publique ou mise à disposition du public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par une technique de moindre impact sur l'environnement, l'atterrissage des canalisations

et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-25 du code de l'urbanisme).

Dans le secteur Np :

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les mouillages, corps morts et pontons
- Les dragages et travaux de faible importance nécessaires au bon fonctionnement du port

Dans le secteur Npl :

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les mouillages et corps morts
- Les dragages et travaux de faible importance nécessaires au bon fonctionnement du port

Dans le secteur Nm à partir du zéro marin :

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 ou du concessionnaire d'un titre d'occupation appropriée :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers,...)
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines
- Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

Dans le secteur Ns :

Sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement et qu'il s'agisse uniquement de l'aménagement de constructions existantes et d'installations légères :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les 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, 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.

Dans le secteur Nt :

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique et du respect des dispositions des articles L. 121-16 à 18 du code de l'urbanisme :

- l'extension limitée des sanitaires existants nécessaires au camping existant à condition d'être inférieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale, ainsi que la réfection des sanitaires existants nécessaires au camping
- Le camping
- Le stationnement des caravanes,
- L'adaptation et la réfection des habitations légères de loisirs (HLL) existantes,
- Le stockage des bateaux,
- Les aménagements légers de type jeux d'enfants, aires de pique-nique.

ARTICLE N3 - VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations s'implanteront au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, à condition ne pas se rapprocher des voies et emprises publiques. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Dispositions spécifiques aux abords des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 m pour la RD n° 788 ;
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour les RD n° 6 et 38 ;
- 15 m pour la RD n° 31.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance dans un but d'intérêt général (poste de transformation, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou dysfonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront soit :

- sur la ou les limites séparatives ;
- à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

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

Non règlementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à :

- 9 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes détachées des bâtiments d'habitation existants est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Pour les extensions des bâtiments existants, la hauteur totale ne dépassera pas celle de la construction principale existante.

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

De plus, dans les secteurs Ns et Nt :

En outre, la hauteur maximale des constructions dans ces secteurs est limitée à 6 mètres.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

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

Une simplicité des volumes sera recherchée. Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée ou bois naturel afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Elles n'excéderont pas 2 mètres et elles seront constituées soit :

- d'un talus planté d'essences locales en mélange (Cf. recommandations paysagères en annexe),
- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage,

- des murs en pierres,
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus, les boisements, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la loi Paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir (Cf. dispositions générales du règlement).

Les **éléments bâtis remarquables** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, architectural ou sanitaire.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

ARTICLE N12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques conformément aux dispositions présentées en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE N13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés délimités aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Des plantations d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances,
- du stockage des déchets.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée de préférence en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

VI : ANNEXES

ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT (articles 12 du règlement)

1 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

Installations neuves ouvertes au public

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

Installations existantes ouvertes au public

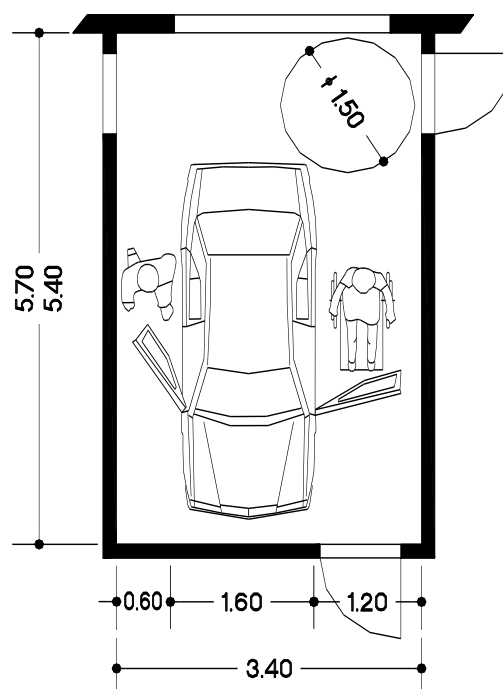
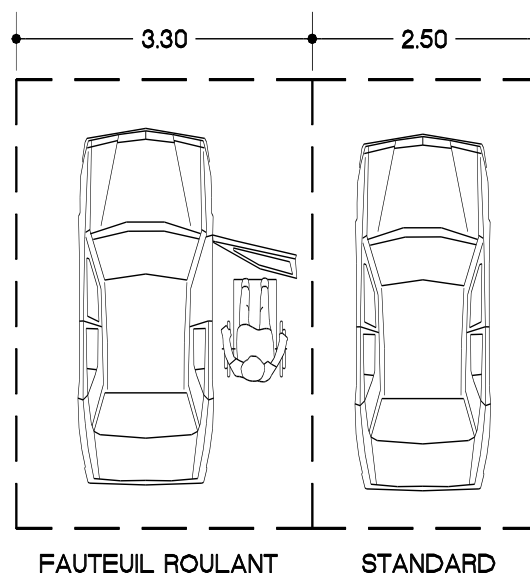
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

Bâtiments d'habitation collectifs neufs

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



2 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ANNEXE 2 : EMBLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme sont les suivants :

Numéro	Objet	Superficie m²	Bénéficiaire
1	Giratoire	526	Commune
2	Liaison piétonne	188	Commune
3	aménagement de carrefour	234	Commune
4	Voie	6517	Commune
5	Aire naturelle de stationnement	1425	Commune
6	chemin	942	Commune
7	liaison piétonne	465	Commune
8	voie	1020	Commune
9	chemin	38	Commune
10	chemin	4064	Commune

ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Espèces recommandées

Arbustes pour les haies mixtes libres.

Moins de 1m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanothus caduques	F:Bloue	Eté
Deutzia rosea 'Carminia'	Deutzia nain	F:Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F:Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F:variée	Eté
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F:Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F:Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F:Blanche	Mai-juin
Spiraea thumbergii	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F:Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F:Rose	Eté

De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	Eté
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	Printemps/Eté
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose....	Mai-juin
Kolwizia amabilis	Kolwizia	Rose	
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	Mai-juin
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches/fruits rouges	Mai à juillet
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélías	Rose	
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélías	Rose	Mai à juillet

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES - suite**Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Amelanchier canadensis	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps à Juillet septembre Mai/Juin
Buddleia davidii	Buddléias	Rose/mauve	
Buddleia alternifolia	Buddléias	Lilas clair	
Carpinus betulus	Charme commun		
Colutea arborescens	Arbre de Judée	Jaune	Été
Cornus mas	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
Corylus avellana	Noisetier commun	Fruits comestibles	
Cotinus coggygia	Arbre à perruques	Rose	Juillet
Euonymus alatus	Fusian ailé	Fruits rouges	Fin été
Euonymus europaeus	Fusian d'Europe	Fruits rouges	Automne
Fagus sylvatica	Hêtre		
Ligustrum vulgare	Troène commun	Crème	Juin-juillet
Philadelphus sp.	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
Sambucus nigra	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
Syringa vulgaris	Lilas commun	Violette	Avril-mai
Viburnum lantana	Viorne lantane	Blanche	Mai-juin
Viburnum opulus	Viorne obier	Blanche	Mai

Arbustes adaptés pour des haies taillées mono-spécifique :

Carpinus betulus	Charme commun	Haie semi-persistante	
Fagus sylvatica	Hêtre	Haie semi-persistante	

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES**Pour les haies mixtes libres.****Petite taille (max. 1m)**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Ceanothus thyrsiflorus var. repens	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
Cotoneaster damneri	Cotonéasters rampants	Beau feuillage dense	
Cotoneaster microphyllus	Cotonéasters rampants		
Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
Geista hispanica	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Genista lydia	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Hebe armstrongii	Véronique	Blanche	Juin-août
Hebe brachysiphon	Véronique	Blanche	Juin-juillet
Hypericum 'Hidcote'	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
Lavandula sp.	Lavande	Bleue	Été
Rhododendron sp. (variétés naines)	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES - suite**De 1m à 2m de hauteur**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Abelia sp.	Abélia	Rose	Août-octobre
Aucuba japonica	Aucuba	Fruits rouges	Hiver
Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Choisya 'Aztec Pearl'	Oranger du Mexique 'Aztec Pearl'	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Été
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Viburnum burkwoodii	Viorne persistante	Blanche	Janvier-mai
Viburnum pragnense	Viorne persistante	Blanche	Mai

Arbustes de grande taille (plus de 2m)

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Arbutus unedo	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-decembre et
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	Jui-juillet automne
Elaeagnus hybr. ebbingei	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	Automne/printemps

Arbres :

le chêne pédonculé (Quercus robur),
le chêne rouvre (Quercus petraea);
le hêtre (Fagus sylvatica).
le frêne (Fraxinus excelsior),
le merisier (Prunus avium),
le châtaignier (Castanea sativa),
le charme (Carpinus berulus),
l'alisier (Sorbus torminalis)
le sorbier (Sorbus aucuparia),
l'érable champêtre (Acer campestre),
le bouleau verruqueux (Betula pendula),

Plantes invasives à éviter

Liste des plantes invasives de Bretagne Novembre 2007											
Plantes exogènes	Statut par département						Statut régional		Note 56	Statut en Morbihan	Note 35
	Statut en Côtes d'Armor	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ile-et-Vilaine	Note 35	Statut	Catégorie (voir définitions annexées)			
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	IA	3	IA	3	IP	2	Invasive avérée	IA1		IA	3
Séneçon en arbre											
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br. (inclus <i>C. acinaciformis</i>)	IA	3	IA	3	IP	2	Invasive avérée	IA1		IA	3
Ficoides comestible, Griffes de sorcière											
<i>Coriadaria selboana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1		IA	3
Herbe de la Pampa											
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	IP	2	IA	3	IP	2	Invasive avérée	IA1		IP	2
Crassule de Helms											
<i>Egeria densa</i> Planch.	IP ?	2	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3		IA	3
Elodée dense											
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	IP	2	IP	2	IA	3	Invasive avérée	IA1		IA	3
Elodée crépue											
<i>Lemna minuta</i> Kunth / <i>L. tunonifera</i> landolt	IA	3	IP	2	IP	2	Invasive avérée	IA1		IP	2
Lentille-d'eau minuscule											
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven / <i>L. uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3		IA	3
Jussie / Ludwigie à grandes fleurs											
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	IP	2	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3		IA	3
Myriophylle du Brésil											
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	IP	2	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1		IP	2
Laurier-cerise ou Laurier-palme											
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt. / <i>R. sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai / <i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W. Meissn. et leurs hybrides	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1		IA	3
Renouée du Japon / R. de Sakhaline / R. à épis nombreux											
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	IP	2	IA	3	AS	1	Invasive avérée	IA1		AS	1
Rhododendron de la mer Noire, R. des parcs											
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	0	0	IA	3	0	0	Invasive avérée	IA1		0	0
Spartine à fleurs alternes											

* Les statuts proposés sont les suivants : IA = Invasive Avérée ; IP = Invasive Potentielle ; AS = A Surveiller ; voir définitions annexées

* Les notes attribuées dans chaque département correspondent aux statuts suivants : IA = 3 ; IP = 2 ; AS = 1

Plantes exogènes	Statut en Côtes d'Armor	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ille-et-Vilaine	Note 35	Statut en Morbihan	Note 56	Statut	Catégorie (voir définitions annexées)
<i>Alanthus altissima</i> (Mill.) Swingle Allante	AS	1	AS	1	IP	2	AS	1	Invasive potentielle	IP2
<i>Allium triquetrum</i> L. Ail à tige triquètre	IP	2	IP	2	AS	1	IP ?	2	Invasive potentielle	IP4
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L. Ambrosie à feuilles d'Armoise	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP3
<i>Aster lanceolatus</i> Willd. Aster lancéolé	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
<i>Azolla filiculoides</i> Lam. Azolla fausse filicule	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<i>Bidens frondosa</i> L. Bident feuillé	IP ?	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<i>Buddleja davidii</i> Franch. Buddleja de David / Arbre aux papillons	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5 / IP2
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd. Claytonie perfoliée, Pourpier d'hiver	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
<i>Conyza floribunda</i> Kunth / <i>C. sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker Vergerette à fleurs nombreuses / V. de Sumatra	IP ?	2	IP	2	IP ?	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<i>Cotula coronopifolia</i> L. Cotule pied-de-corbeau	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John Elodée de Nuttall, E. à feuilles étroites	AS	1	AS	1	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle Impatiante de l'Himalaya	AS	1	IP	2	AS	1	AS	1	Invasive potentielle	IP4
<i>Impatiens parviflora</i> DC. / <i>Impatiens balifouri</i> Hookf. Impatiante à petites fleurs / I. de Balfour	0 ?	0	IP ?	2	IP ?	2	0	0	Invasive potentielle	IP4
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir. Herbe de Dallis, Millet Bâtard	AS	1	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP2
<i>Paspalum distichum</i> L. Paspale à deux épis	AS	1	AS	1	IP	2	AS	1	Invasive potentielle	IP2
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) Presl / <i>P. hybridus</i> (L.) Gaertn., Mey.&Scherb. Pétasite odorant / Grand Pétasite	IP	2	IP	2	IP	2	IP ?	2	Invasive potentielle	IP4 / IP5 ?
<i>Robinia pseudoacacia</i> L. Robinier faux-acacia	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP2
<i>Senecio inaequidens</i> DC. Sénéçon du Cap	IP	2	IP	2	IP ?	2	IP ?	2	Invasive potentielle	IP5
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br. Sporobole tenace	IP ?	2	IP ?	2	AS	1	IP ?	2	Invasive potentielle	IP2

Plantes exogènes	Statut par département							Statut régional	
	Statut en Côtes d'Armor	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ille-et-Vilaine	Note 35	Statut en Morbihan	Note 56	Catégorie (voir définitions annexées)
<i>Aster novi-belgii</i> L.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS5
Aster de Virginie									
<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS5
Bident à feuilles connées									
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS6
Vergerette du Canada									
<i>Elaeagnus macrophylla</i> Thunb. / angustifolia L.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS5
Pas de nom français répertorié									
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS4
Elodée du Canada									
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS1
Berce du Caucase									
<i>Lycium barbarum</i> L.	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS5
Lyciet commun									
<i>Oenothera biennis</i> L. / <i>Oenothera erythrosepala</i> Borbás	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS6
Onagre bisannuelle / Onagre à sépales rouges									
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch.	AS ?	1	AS ?	1	0	0	0	0	AS6
Vigne vierge									
<i>Solidago gigantea</i> Aiton / <i>S. canadensis</i> L.	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS6 / AS5
Solidage géant / Solidage du Canada									

Taxon nouveau, ayant un caractère invasif en Bretagne :

caractère invasif avéré	Caractère invasif avéré	Caractère invasif avéré	Caractère invasif avéré	Taxon nouveau ayant un caractère invasif avéré en Bretagne
<i>Spartina x townsendii</i> n-var. <i>anglica</i> (C.E. Hubb.) Lambinon & Maquet				
Pas de nom français répertorié ("Spartine anglaise" proposé)				

Il ne s'agit pas ici d'un taxon strictement exogène mais d'un taxon formé récemment (fin du XIXème siècle - début du XXème) : le croisement de *Spartina alterniflora*, taxon exogène invasif et de *Spartina maritima*, taxon indigène en rarefaction en Bretagne, a tout d'abord conduit à la formation de *Spartina x townsendii*, hybride stérile qui, par doublement de son nombre chromosomique a ensuite conduit à la formation d'une nouvelle plante, particulièrement compétitive : *Spartina x townsendii* n-var. *anglica*.

Source : Liste des plantes introduites envahissantes (plantes invasives) de Bretagne – Plantes vasculaires – Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne – Novembre 2007

ANNEXE 4 : LISTE DES ELEMENTS OU ENSEMBLES BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Numéro	Type de bâti	dénomination	Lieu-dit	Datations
1	interet	maison	Croas-Hent	2e quart 19e siècle
2	interet	maison	Kernasclet	4e quart 19e siècle
3	interet	maison	Bourg	4e quart 19e siècle
4	interet	ferme	Kergado	limite 16e siècle 17e siècle
5	interet	ferme	Kergrist	17e siècle
6	interet	ferme	Guillers	3e quart 19e siècle
7	interet	maison	Tossen	1er quart 20e siècle
8	interet	maison	Tossen	1er quart 20e siècle
9	interet	maison	Bourg	2e quart 20e siècle
10	interet	maison	Pen-ar-Hoat	limite 19e siècle 20e siècle
11	interet	croix	Mabiliès	18e siècle
12	interet	maison		4e quart 19e siècle
13	interet	maison	Nantouar	2e moitié 19e siècle
14	interet	maison		1er quart 20e siècle
15	interet	maison		2e quart 20e siècle
16	interet	maison	Bourg	limite 19e siècle 20e siècle
17	remarquable	manoir	Barac'h	4e quart 16e siècle
18	interet	ferme	Pen-ar-Lan	17e siècle
19	interet	maison	Mézerne	milieu 19e siècle
20	interet	ferme	Cabatous	2e moitié 19e siècle
21	interet	ferme	Pen-ar-Garen	17e siècle
22	interet	maison	Mabiliès	4e quart 19e siècle
23	interet	maison		1er quart 20e siècle
24	interet	maison		milieu 19e siècle
25	interet	maison	Pen-ar-Lan	1er quart 20e siècle
26	interet	maison	Truzugal	2e moitié 19e siècle
27	interet	maison	Kerallain	18e siècle
28	interet	maison	Bourg	2e moitié 19e siècle
29	interet	maison	Kerlucun	3e quart 19e siècle
30	interet	ferme	Kerfanoës	17e siècle
31	interet	maison		18e siècle
32	interet	ferme	Kerespert	limite 18e siècle 19e siècle
33	interet	croix	Tossen	17e siècle
34	interet	croix	Petit-Camp	17e siècle
35	interet	maison		4e quart 19e siècle
36	remarquable	manoir	Guernabacon	17e siècle

Numéro	Type de bâti	dénomination	Lieu-dit	Datations
37	interet	maison	Croajou	limite 19e siècle 20e siècle
38	interet	maison	Bourg	2e quart 20e siècle
39	interet	maison	Bourg	2e moitié 19e siècle
40	interet	maison	Nantouar	17e siècle
41	interet	maison	Stivell	18e siècle
42	remarquable	manoir		16e siècle
43	interet	puits	Convenant-Charrant	2e quart 19e siècle
44	interet	maison	Croajou	limite 19e siècle 20e siècle
45	interet	maison	Kervoasdoué	1ère moitié 19e siècle
46	interet	ferme	Goas-Cabel	2e quart 18e siècle
47	interet	ferme	Mabiliès	4e quart 19e siècle
48	interet	école	Bourg	1er quart 20e siècle
49	interet	maison	Mabiliès	4e quart 19e siècle
50	interet	ferme	Keryvon	17e siècle
51	interet	maison	Kerespert	1er quart 20e siècle
52	interet	maison	Kervoasdoué	2e moitié 19e siècle
53	remarquable	manoir		16e siècle
54	remarquable	manoir		16e siècle
55	interet	maison		2e quart 20e siècle
56	interet	ferme	Keranguen	2e moitié 19e siècle
57	interet	maison	Vouster	1er quart 20e siècle
58	interet	maison	Mabiliès	limite 19e siècle 20e siècle
59	interet	ferme	Kerargoguen	limite 19e siècle 20e siècle
60	remarquable	manoir		16e siècle
61	interet	ferme	Kervoasdoué	4e quart 19e siècle
62	interet	phare	Nantouar	3e quart 19e siècle
63	interet	maison		2e quart 19e siècle
64	interet	ferme	Ar Vouster	18e siècle
65	interet	maison	Truzugal	limite 19e siècle 20e siècle
66	interet	maison		milieu 19e siècle
67	interet	maison	Truzugal	2e quart 20e siècle
68	interet	maison	Kerlégant	3e quart 19e siècle
69	interet	ferme	Kerhuado	17e siècle
70	interet	presbytère	Bourg	3e quart 19e siècle
71	interet	maison		limite 19e siècle 20e siècle
72	interet	ferme	Beaumanoir	3e quart 19e siècle
73	interet	maison	Bourg	1er quart 20e siècle
74	interet	maison		1er quart 20e siècle
75	interet	phare	Kerjean	3e quart 19e siècle
76	interet	ferme	Kerlucun	17e siècle

Numéro	Type de bâti	dénomination	Lieu-dit	Datations
77	interet	maison	Kerambellec	4e quart 19e siècle
78	interet	maison	Kermelo	3e quart 19e siècle
79	interet	maison	Bourg	2e quart 20e siècle
80	interet	maison	Kervoasdoué	4e quart 19e siècle
81	interet	maison	Truzugal	2e quart 19e siècle
82	remarquable	manoir		16e siècle
83	remarquable	manoir	Kernu	16e siècle
84	remarquable	manoir		16e siècle
85	remarquable	manoir		16e siècle
86	interet	ferme	Bourg	17e siècle
87	interet	maison	Kergueno	2e quart 20e siècle
88	interet	maison	Bourg	2e moitié 19e siècle
89	interet	maison	Pen-ar-Hoat	limite 19e siècle 20e siècle
90	interet	chapelle	Kerallain	2e quart 20e siècle
91	interet	ferme	Prat-ar-Marc'h	4e quart 19e siècle
92	interet	ferme	Plassen-Barac'h	2e quart 19e siècle
93	interet	maison	Villeneuve	1er quart 19e siècle
94	interet	maison		4e quart 19e siècle
95	interet	ferme		4e quart 19e siècle
96	remarquable	manoir		16e siècle
97	interet	maison	Mézer nec	1er quart 20e siècle
98	interet	maison	Villeneuve	4e quart 19e siècle
99	interet	maison	Croajou	2e quart 19e siècle
100	interet	maison	Pen-ar-Hoat	2e quart 20e siècle
101	interet	maison	Bourg	limite 19e siècle 20e siècle
102	interet	maison	Bourg	limite 19e siècle 20e siècle
103	interet	maison	Nantouar	2e moitié 19e siècle
104	remarquable	manoir		16e siècle
105	interet	maison	Croas-Hent	4e quart 19e siècle
106	remarquable	manoir		16e siècle
107	interet	maison	Bourg	2e moitié 19e siècle
108	interet	maison	Villeneuve	2e quart 19e siècle
109	remarquable	manoir		16e siècle
110	interet	maison		3e quart 19e siècle
111	interet	maison	Keryvon	limite 19e siècle 20e siècle
112	interet	ferme	Pen-ar-Crec'h	2e moitié 19e siècle
113	interet	maison	Keryvon	4e quart 19e siècle
114	remarquable	manoir	Cosquer	1er quart 16e siècle
115	interet	école	Bourg	limite 19e siècle 20e siècle
116	interet	ferme	Cras	17e siècle

Numéro	Type de bâti	dénomination	Lieu-dit	Datations
117	interet	maison		limite 19e siècle 20e siècle
118	interet	fontaine	Keryvon	19e siècle
119	interet	maison	Bourg	4e quart 19e siècle
120	interet	maison	Kernu	3e quart 19e siècle
121	interet	maison		4e quart 19e siècle
122	interet	maison	rue des Goëmoniers	limite 19e siècle 20e siècle
123	interet	maison		2e quart 20e siècle
124	interet	maison	Kerhuado	1er quart 20e siècle
125	interet	maison		1er quart 20e siècle
126	interet	maison	Bourg	limite 19e siècle 20e siècle
127	interet	ferme	Kerlucun	3e quart 19e siècle
128	interet	maison		2e moitié 19e siècle
129	interet	maison	Mézer nec	19e siècle
130	interet	maison	Crec'h-an-Anko	limite 19e siècle 20e siècle
131	remarquable	manoir	Bourg	17e siècle
132	interet	maison	Bourg	2e quart 19e siècle
133	interet	maison	Mézer nec	2e moitié 19e siècle
134	interet	maison		2e quart 20e siècle
135	interet	maison	Bourg	2e quart 20e siècle
136	interet	maison	Kerallain	milieu 19e siècle
137	interet	maison	Mézer nec	2e moitié 19e siècle
138	interet	maison	Croas-Hent	4e quart 19e siècle
139	interet	maison	Kergueno	1er quart 20e siècle
140	interet	maison	Kerespert	4e quart 19e siècle
141	interet	maison		limite 19e siècle 20e siècle
142	interet	maison	Keryvon	limite 19e siècle 20e siècle
143	remarquable	manoir		16e siècle
144	interet	maison	Kervoasdoué	limite 19e siècle 20e siècle
145	interet	maison	Croas-Hent	2e quart 19e siècle
146	interet	maison	Pen-ar-Crec'h	2e quart 19e siècle
147	interet	maison	Kernu	4e quart 19e siècle
148	interet	maison	Mabiliès	1er quart 20e siècle
149	interet	maison	Bourg	limite 19e siècle 20e siècle
150	interet	maison	Bourg	2e quart 20e siècle
151	interet	maison		17e siècle
152	interet	maison	Croajou	4e quart 19e siècle
153	interet	maison	Kermelo	17e siècle
154	interet	maison	Bourg	2e moitié 19e siècle
155	interet	ferme	Colven	17e siècle
156	interet	maison	Nantouar	limite 19e siècle 20e siècle

Numéro	Type de bâti	dénomination	Lieu-dit	Datations
157	interet	logis	Keryvon	17e siècle
158	interet	ferme	Kerlégant	17e siècle
159	interet	moulin	Pen-Ar-Crec'h	4 ^e quart 17 ^e siècle
160	interet	ferme		
161	interet	ferme		
162	interet	ferme		