



Modification simplifiée du
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8
du code de l'urbanisme



Dossier d'approbation :

- 1. Notice de Présentation**
- 2. Règlement écrit modifié**
- 3. Extrait du règlement
graphique modifié**



**Modification simplifiée du
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour
objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de
l'article L.121-8 du code de l'urbanisme**



RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

5 Boulevard Ampère
Bâtiment C
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

**NOTICE DE PRESENTATION
APPROBATION**



Février 2023

Ce document a été réalisé par :

Florence BRETECHE, cartographe / SIGiste
Chantal BARBEAU, chef de projet

Identité de l'autorité compétente :

Lannion-Trégor Communauté
1, Rue Gaspard Monge – CS 10761
22307 Lannion Cedex
Tél. : 02.96.05.09.00
Courriel : pluih@lannion-tregor.com
Site Internet : www.lannion-tregor.com

SOMMAIRE

1. Cadre général de l'évolution du PLU	4
2. Déroulement de la Procédure de modification simplifiée	5
3. Présentation de la commune	7
3.1 Caractéristiques de la commune.....	7
3.2 Méthodologie de qualification des SDU	8
3.3 Présentation du SDU	15
4. Présentation des évolutions envisagées.....	18
4.1 Evolution du règlement graphique	18
4.2 Justifications de la règle écrite	20
5. Capacité de densification des SDU	21
5.1 Méthodologie d'identification des capacités de densification.....	21
5.2 Capacités de densification du SDU	22
6. Rapport de compatibilité avec le SCoT	24
7. Rapport de compatibilité avec la loi Littoral.....	25
7.1 Espaces Proches du Rivage	25
7.2 Constructions admises sous conditions dans le secteur USdu	25
8. Evaluation environnementale.....	26
8.1 Etat initial de l'environnement et incidences previsibles	26
8.2 Les thématiques à enjeux potentiels et mesures prises pour réduire leurs incidences	38
8.3 Conclusion générale de l'évaluation environnementale	39
9. Résumé non technique	40
9.1 Préambule : contexte général et procédure	40
9.2 Les évolutions envisagées	40
9.3 Situation des SDU vis-à-vis des sites NATURA 2000	41
9.4 Analyse des dispositions de la modification simplifiée susceptibles d'avoir des incidences notables sur les sites NATURA 2000	41
9.5 Enjeux identifiés à l'analyse des incidences sur l'environnement.....	42
9.6 Conclusion générale de l'évaluation environnementale	43
10. Indicateurs de suivi.....	45
11. Méthodologie de l'évaluation environnementale	46
12. Annexes	48
12.1 Eléments de description des sites NATURA 2000	48

1. CADRE GENERAL DE L'EVOLUTION DU PLU

Le SCoT du Trégor, approuvé en date du 4 février 2020, localise 26 SDU – secteurs déjà urbanisés – répartis sur 14 communes littorales que sont Lannion, Louannec, Minihy-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzec, Trédrez-Locquémeau, Trégastel et Trélévern.

La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 Novembre 2018 a prévu que les PLU délimitent les SDU localisés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette modification du PLU peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

14 procédures de modifications simplifiées de PLU concernant la création de ces 26 SDU ont ainsi été lancées en parallèle par Lannion Trégor Communauté dans chaque commune littorale concernée selon une méthodologie générale.

La modification simplifiée concerne uniquement le Secteur Déjà Urbanisé. Le règlement du PLU reste inchangé sur les autres éléments du règlement graphique et du règlement écrit.

Le **SCoT du Trégor** fixe les grandes orientations des **modes d'urbanisation** des futurs **Secteurs Déjà Urbanisés** :

« Dans les espaces soumis à la loi Littoral, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre la densification de certains espaces urbanisés, ensembles bâtis structurés autour de plusieurs voies de circulation et comprenant au moins 30 constructions principales regroupées et disposées en plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies.

Ces espaces urbanisés correspondent à la notion éponyme prévue par le code de l'urbanisme.

Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire.

Les capacités d'accueil qui y sont prévues ne doivent pas compromettre l'objectif de développer le nombre d'habitants prioritairement dans les agglomérations et en extension de celles-ci.

Dans le cas où l'extension de proche en proche d'une agglomération ou d'un village conduit à intégrer un espace urbanisé, les documents d'urbanisme locaux peuvent alors lui appliquer le régime de l'extension de proche en proche (3.1.1). » (Source : extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT).

Le SCoT identifie le **Secteur Déjà Urbanisé** suivant pour la commune de Penvénan :

- Crec'h Goulard

Le **code de l'urbanisme** définit les règles applicables aux constructions ou installations pouvant être autorisées dans les Secteurs Déjà Urbanisés :

Extrait de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :

[...]

Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, 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.]

2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux dispositions de l'**article L.121-8** du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale détermine les critères d'identification des Secteurs Déjà Urbanisés et il en définit la localisation.

L'**article 42 de la loi Elan** précise que :

« [...] 2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L.153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L.121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021. [...] »

L'**article L.153-45** du code de l'urbanisme précise que :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Par arrêté en date du 10 décembre 2021 prescrivant la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Penvénan ayant pour objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, **le Président de Lannion-Trégor Communauté a ainsi engagé la modification simplifiée du PLU** afin de consacrer les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT dans le document d'urbanisme communal.

Une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par le conseil communautaire par délibération en date du 14 décembre 2021 a été organisée.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil Communautaire en date du 28 juin 2022.

Conformément au décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6 de la loi ASAP, la modification simplifiée est soumise à **évaluation environnementale** :

Ces dispositions sont précisées par l'**article R.104-12** du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L.131-7 et L.131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

L'article L.121-15-1 du code de l'environnement entraîne l'obligation d'effectuer une concertation préalable en lien avec la mise en œuvre de l'évaluation environnementale :

« La concertation préalable peut concerner :

1° Les projets, plans et programmes mentionnés à l'article L.121-8 pour lesquels la Commission nationale du débat public a demandé une concertation préalable en application de l'article L.121-9 ;

1° bis Les projets mentionnés au II de l'article L.121-8 pour lesquels une concertation préalable est menée par le maître d'ouvrage en application du même II ;

2° Les projets assujettis à une évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application des I et II de l'article L.121-8 ;

3° Les plans et programmes soumis à évaluation environnementale en vertu de l'article L.122-4 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application du IV de l'article L.121-8.

La concertation préalable permet de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet ou des objectifs et des principales orientations du plan ou programme, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette concertation permet, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives, y compris, pour un projet, son absence de mise en œuvre. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable.

Ne peuvent toutefois pas faire l'objet d'une concertation préalable en application des 2° ou 3° les projets et les documents d'urbanisme soumis à une concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les projets ayant fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L.300-2 du même code, organisée dans le respect des droits mentionnés aux 1°, 3° et 4° du II de l'article L.120-1 du présent code, ainsi que les plans et programmes suivants soumis à une procédure particulière :

- le plan de prévention des risques technologiques ;*
- le plan de gestion des risques inondations ;*
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ;*
- le plan d'action pour le milieu marin ;*
- le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris auquel est applicable la procédure de débat public prévue par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.*

Lorsque le projet est soumis en partie à concertation obligatoire au titre des 2°, 3° ou 4° de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et qu'il peut également être soumis en partie à concertation au titre de la présente section, le maître d'ouvrage peut faire le choix, avec l'accord de l'autorité compétente mentionnée à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme, de soumettre l'ensemble du projet à concertation au titre de la présente section selon les modalités prévues aux articles L.121-16 et L.121-16-1 du présent code. Cette concertation tient lieu de concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

La commune de Penvénan s'étend sur 19.84 km² soit 2.2 % de la superficie de Lannion-Trégor Communauté.

Le SCoT identifie le **Secteur Déjà Urbanisé** suivant pour la commune de Penvénan :

- La commune est couverte par un PLU approuvé le 14 avril 2011 et a fait l'objet des évolutions suivantes : modification n°1 du 17 novembre 2014, modification n°2 du 06 novembre 2018, mise à jour le 01^{er} octobre 2018 et modification simplifiée du 04 février 2020.

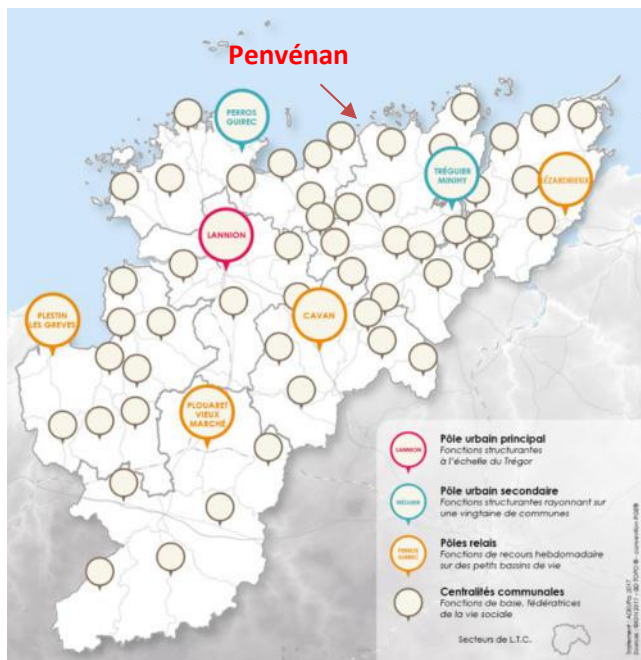


Figure 1 : Localisation de la commune

3.2 METHODOLOGIE DE QUALIFICATION DES SDU

3.2.1 Les critères de délimitation des périmètres à l'échelle du PLU :

Le SCoT a identifié 26 SDU, charge aux 14 PLU communaux concernés de les délimiter. La présente note méthodologique vise à présenter la démarche portée par Lannion-Trégor Communauté en vue d'une harmonisation de l'approche communale.

Le processus en vue de la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés est le suivant :

1. Un travail de cartographie permet de définir un périmètre avec des critères objectifs que sont :
 - Un ensemble de constructions à usage d'habitation rapprochées et présentant un continuum déterminé dans un premier temps par le biais d'un traitement SIG
 - Un périmètre qui doit être restreint et donc s'appuyer sur les limites bâties des habitations
2. Une adaptation de ces périmètres face à la réalité du terrain et notamment une étude paysagère permettant d'identifier :
 - La configuration du bâti
 - La présence d'éléments naturels (zones humides, trame bocagère)
 - L'ambiance urbaine du quartier (voies, équipements...)
3. La prise en compte des Espaces proches du rivage :
 - L'identification du SDU s'appuie sur les critères définis au 1° et 2° ci-avant
 - Le périmètre bâti existant n'est applicable qu'en dehors de l'EPR
4. Concertation et échanges entre l'intercommunalité, élus communaux, population et partenaires

La méthode est illustrée ci-après :

3.2.2 Principe de l'identification des limites du Secteur Déjà Urbanisé

En vue de définir de manière la plus objective possible chaque Secteur Déjà Urbanisé, une première délimitation « automatique » à l'aide d'un traitement par le biais d'un Système d'Information Géographique (SIG) a été testée sur quatre des secteurs identifiés par le SCoT :

Commune(s) concernée(s)	Nom du secteur	Zonage PLU en vigueur
Ploumilliau	Le Clandy	UB/UE
Trébeurden/ Pleumeur- Bodou	Crec'h Caden	UN/UH
Pleumeur-Bodou	Keralies	UH
Louannec	Roc'h Gwen	UC

Trois scénarios de délimitation ont été produits par le biais du SIG :

Scénario 1

- Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)
- Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions

Scénario 2

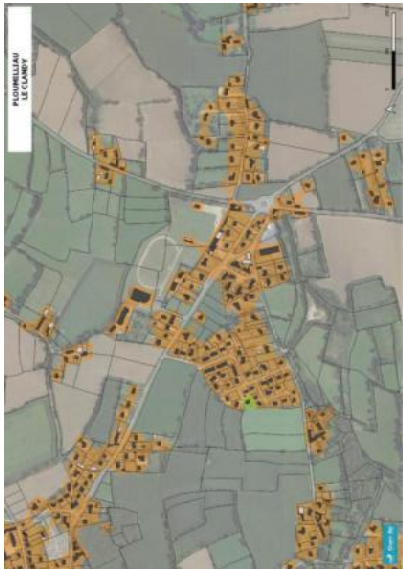
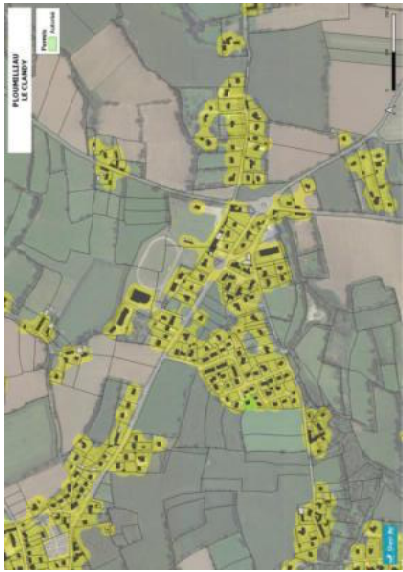

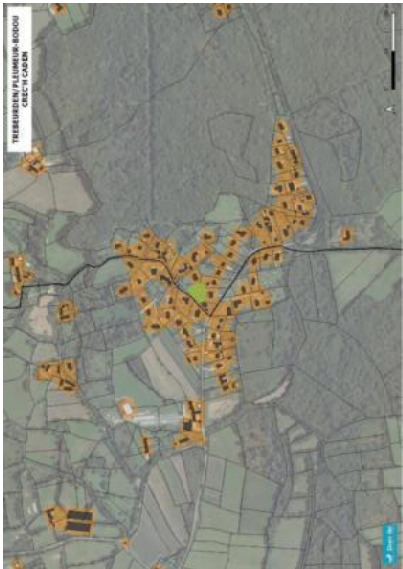
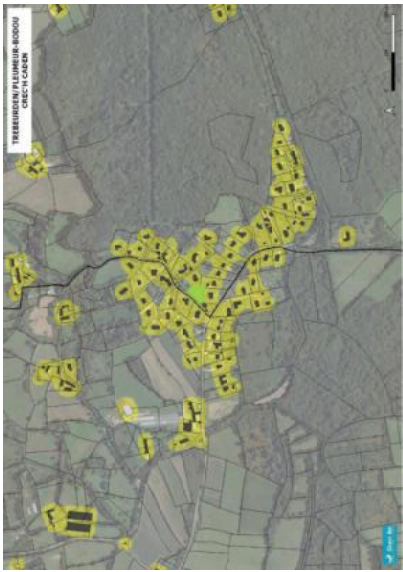

- Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)
- Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions




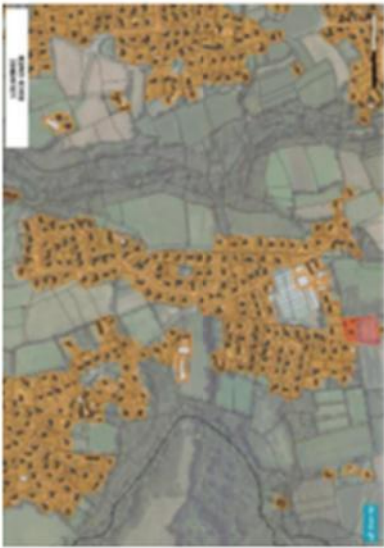


Scénario 3

- Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions
- Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions

Une dilatation inférieure à 30 m n'a pas été retenue, considérant que la densité bâtie des SDU est moindre que celle des villages.

Les résultats sont présentés ci-après :

	<div>Scénario 1</div> <ul style="list-style-type: none">Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions	<div>Scénario 2</div> <ul style="list-style-type: none">Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions	<div>Scénario 3</div> <ul style="list-style-type: none">Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions
Le Clandy			
Crec'h Caden			

	<div>Scénario 1</div> <ul style="list-style-type: none">Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions	<div>Scénario 2</div> <ul style="list-style-type: none">Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions	<div>Scénario 3</div> <ul style="list-style-type: none">Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions
<div>Keralies</div>			
<div>Roc'h Gwen</div>			

Conclusion :

Quel que soit le scénario, la tâche urbaine continue reste stable. L'identification des Secteurs Déjà Urbanisés s'est appuyée sur le scénario n°2 considérant qu'il reflète mieux la réalité du terrain.

Le recours à cette technique a donc été appliqué pour délimiter les 26 SDU sur les 14 communes concernées dont 1 SDU sur la commune de Penvenan.

Les limites des SDU ont ensuite été précisées à l'appui d'une analyse paysagère qui a permis d'en affiner les contours selon les modalités décrites dans le point 3 ci-après.

La traduction règlementaire résulte est développée dans les points 4 et 5.

3.2.3 Principes de l'analyse paysagère

Chaque SDU est constitué du regroupement des constructions distantes de 60 mètres les unes des autres (dilatation de 30 mètres).

Les limites périphériques du SDU tiennent compte non seulement de la distance métrique mais aussi :

- de la présence d'éléments naturels susceptibles d'être appréhendés comme des limites : vallée, haie, zone humide, ruisseau, rupture paysagère...
- de la présence d'éléments artificiels susceptibles également d'être appréhendés comme des limites : voirie...
- de la cohérence du tissu urbain/forme urbaine existant ou à consolider, au regard notamment de la présence d'éléments artificiels existants (voirie...).

Une voirie n'est pas constitutive d'une coupure d'urbanisation lorsque cette voie est bordée de constructions de part et d'autre.

Les limites de l'espace urbanisé sont en principe fixées à une quinzaine de mètres des dernières constructions de cet espace, sauf adaptation fondée sur les considérations paysagères et urbanistiques citées plus haut (éléments naturels, éléments physiques, cohérence du tissu urbain).

Un espace non bâti ne constitue pas une limite au SDU lorsqu'il est intégralement situé à l'intérieur de l'espace urbanisé ou est délimité par des éléments constitutifs d'un tel espace.

Les constructions de faible importance de type annexes ont servi à conforter les limites de l'espace urbanisé lorsqu'elles se situent au sein de l'espace urbanisé ou à proximité immédiate de l'espace urbanisé.

Dans les espaces urbanisés concernés par une limite d'espaces proches du rivage fixée par le PLU, l'espace urbanisé correspond à l'intégralité du regroupement des constructions existantes, avec cette précision que les droits à construire conférés par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ne concernent que le périmètre bâti existant situé en dehors de ces espaces proches du rivage.

Précisions concernant la légende de description de chaque SDU

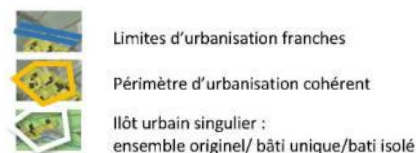
Limites d'urbanisation franches : elles s'appuient sur les éléments physiques illustrés ci-dessus : boisement, zone humide, haie, voie...

Typologie du bâti :

Ensemble bâti cohérent principalement pavillonnaire organisé au « coup par coup » ou sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilôt urbain singulier : entité constituée de quelques constructions, manifestement dissocié du SDU en raison d'une faible connexion au sein de la tâche urbaine ou d'une perception paysagère confirmant cette faible connexion, tel qu'un accès dissocié, un écran végétal fort...

Les éléments naturels intégrés à l'analyse :



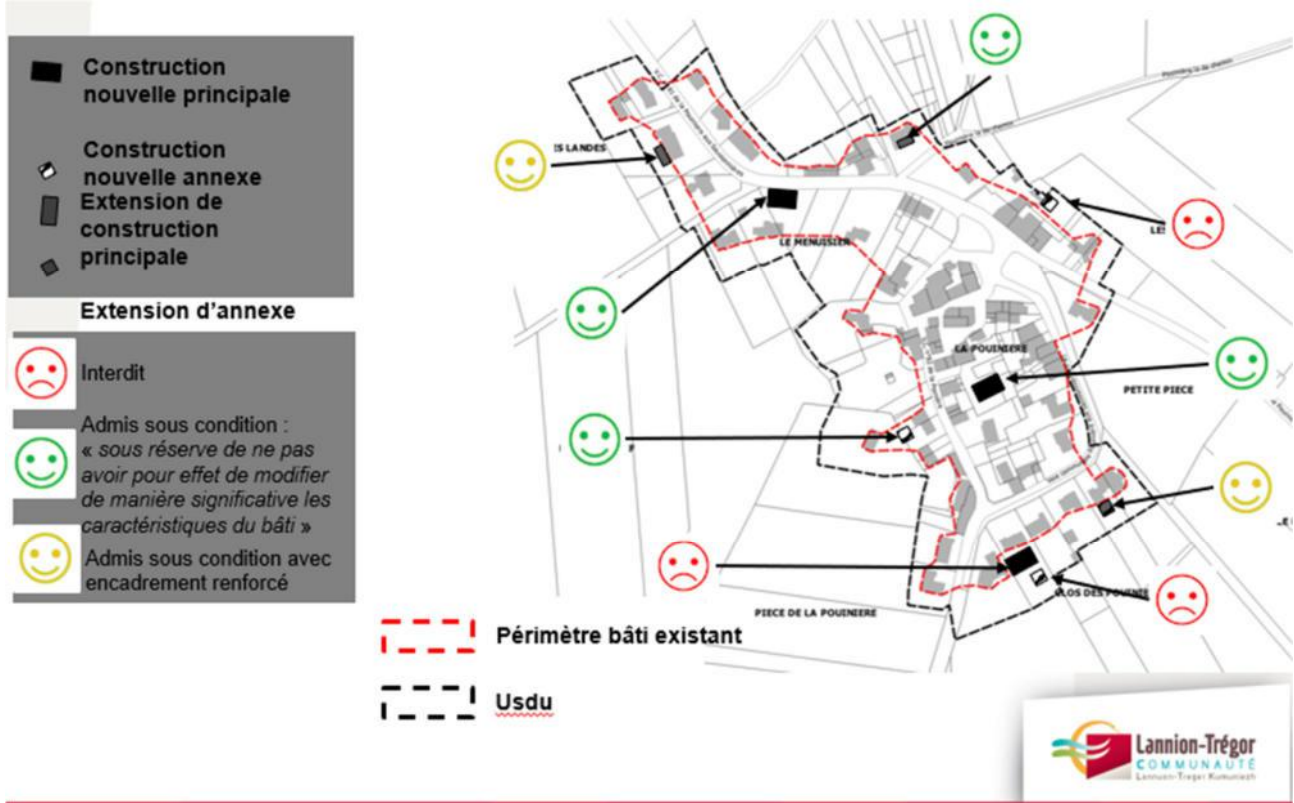
3.2.4 Formalisation des périmètres SDU :

Deux périmètres vont figurer sur le règlement graphique :

- Le périmètre correspondant au « **périmètre bâti existant** » (voir 5) 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** (voir 2 et 3) où seules sont admises les extensions des constructions existantes.

Le règlement écrit définit précisément les droits à construire au sein de ces deux périmètres

Traduction pour le règlement graphique



3.2.5 Le périmètre bâti existant :

Il est défini à partir de l'enveloppe extérieure des constructions principales situées au sein du continuum urbain (ensemble des constructions rapprochées et distantes de 60 m).

Sa délimitation prend en compte :

- la présence d'éléments naturels susceptibles d'être appréhendés comme des ruptures : vallée, haie, zone humide, ruisseau, rupture paysagère...
- la présence d'éléments artificiels susceptibles également d'être appréhendés comme des ruptures : voirie...
- la cohérence du tissu urbain/forme urbaine existant ou à consolider, au regard notamment de la présence d'éléments artificiels existants (voirie...).

Une voirie n'est pas constitutive d'une coupure d'urbanisation lorsque cette voie est bordée de part et d'autre de constructions.

La limite du périmètre bâti existant est en principe fixée au droit des constructions principales existantes.

Un espace non bâti ne constitue pas une rupture du périmètre bâti existant lorsqu'il est intégralement situé à l'intérieur de ce périmètre ou est délimité par des éléments constitutifs d'un tel périmètre.

Les bâtis légers non accolées (annexes...) aux constructions principales, en dehors de ce périmètre, n'y sont pas intégrés.

Les bâtis légers n'incluant pas une extension du périmètre bâti existant ont été intégrés afin de conforter les limites de ce périmètre bâti existant.

Le périmètre bâti existant exclut les parties situées en espace proche du rivage.

3.3 PRESENTATION DU SDU

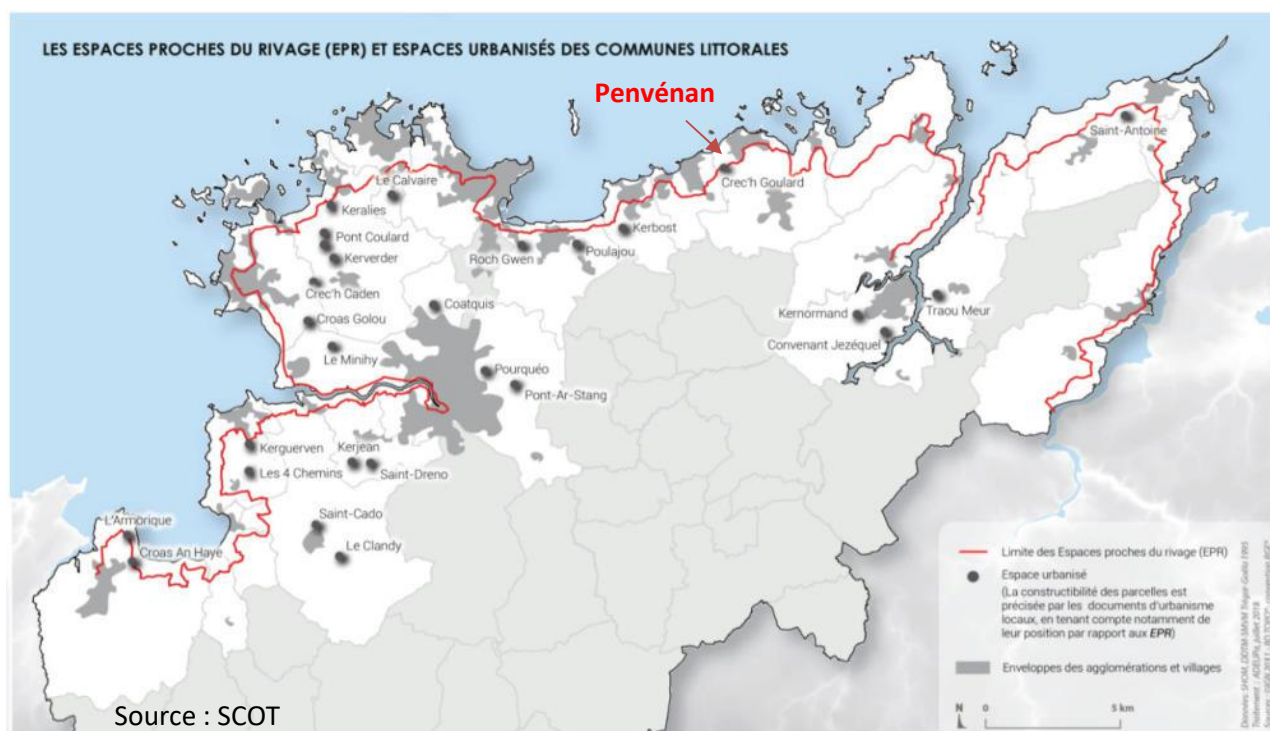





Figure 1 : Localisation des Secteurs Déjà Urbanisés à l'échelle du SCoT



Figure 2 : Localisation du Secteur Déjà Urbanisé à l'échelle communale

Les caractéristiques du Secteur Déjà Urbanisé identifié par le SCoT :

Nom du SDU : CREC'H GOULARD		Commune
		PENVENAN
Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :		
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :	Au moins 3 voies	
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none"> regroupées disposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies. 	Autour de 100	
Situé partiellement en Espace Proche du Rivage : (NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)	Oui	
Analyse qualitative du secteur		
		Légende <ul style="list-style-type: none"> Limites d'urbanisation franches Périmètre d'urbanisation cohérent Ilôt urbain singulier : ensemble original/ bâti unique/bati isolé Ensemble de constructions rapprochées (<60 m) Boisement, haie Zone humide Cours d'eau
Description du SDU :		
Organisation des constructions	Une implantation du bâti de type pavillonnaire, étirée au coup par coup le long de la RD 38, la route côtière et qui s'appuie à l'ouest sur un boisement. Une implantation structurée autour d'anciens chemins devenus rues.	
Des limites naturelles	Matérialisées par les haies et boisements sur la limite sud. NB : la limite de nord s'appuie sur celle de l'espace proche du rivage.	
Photos du secteur		
		

4. PRESENTATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

4.1 EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Un **secteur USdu** identifie le Secteur Déjà Urbanisé, au sein duquel est délimité le « **périmètre bâti existant** ». Le « **périmètre bâti existant** » se situe nécessairement en dehors de l'Espace Proche du Rivage.

Une règle différenciée s'applique à l'intérieur et à l'extérieur de ce « **périmètre bâti existant** » :

- A l'intérieur du « **périmètre bâti existant** », il y aura la possibilité de construire une nouvelle maison d'habitation, une extension de son habitation, des annexes accolées ;
- A l'extérieur du « **périmètre bâti existant** », mais dans les limites du zonage USdu seront uniquement permises les extensions des maisons existantes qui ont une façade commune avec le périmètre de l'enveloppe bâtie.

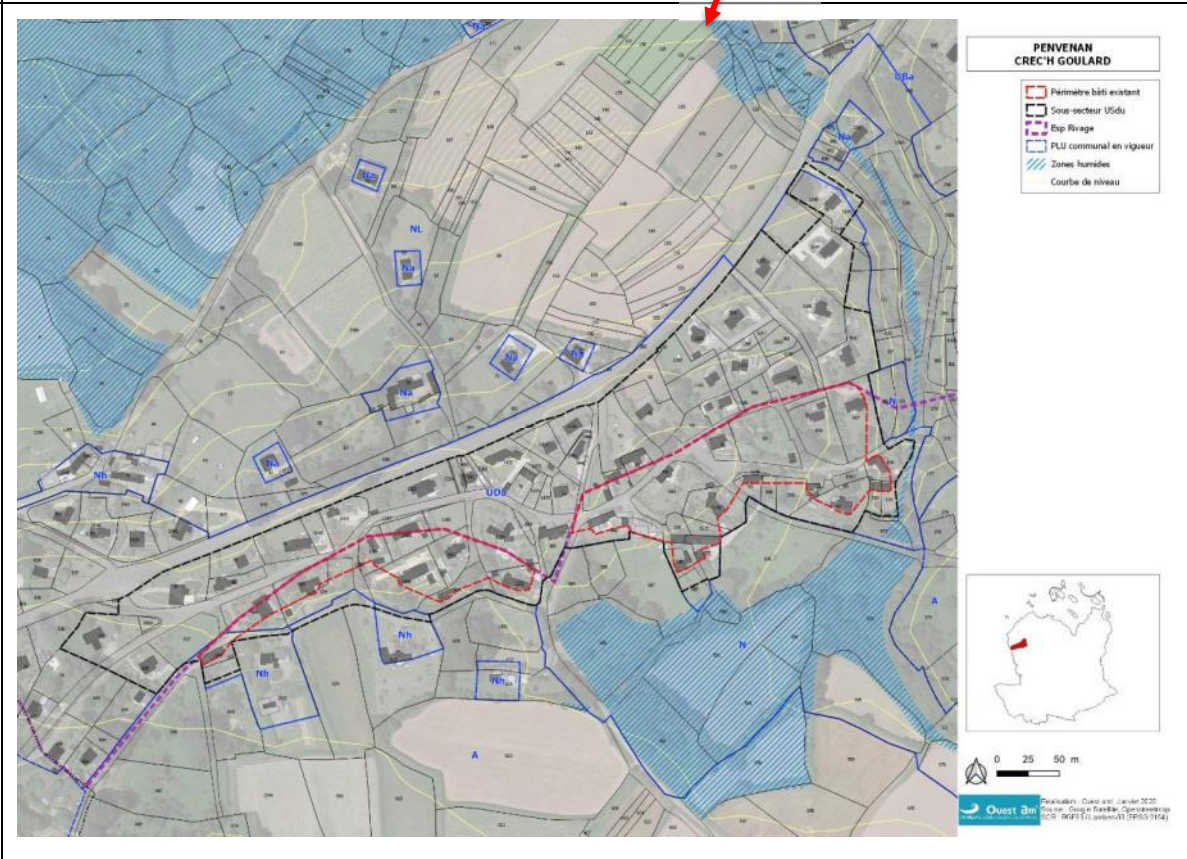
Ainsi deux périmètres vont apparaître sur le règlement graphique :

- Un tracé en tireté noir correspondant à la délimitation du secteur USdu
- Un tracé en tireté rouge correspondant au « **périmètre bâti existant** ».

Cette délimitation conduit à adapter le périmètre de la zone UDa du PLU en vigueur pour tenir compte des critères de délimitation des SDU.

Crec'h Goulard

Zonage avant



4.2 JUSTIFICATIONS DE LA REGLE ECRITE

Le règlement écrit du PLU est modifié en vue d'intégrer la règle applicable au secteur USdu.

Les limites du secteur USdu s'applique à des Espaces Déjà Urbanisés pouvant comprendre du bâti traditionnel autour duquel s'est développé significativement un tissu pavillonnaire. Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat.

Le règlement écrit est motivé par deux principes généraux :

- *ne pas étendre le « périmètre bâti existant »*
- *ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.*

La notion de caractéristique du bâti s'entend à l'ensemble des SDU et non pour chaque bâtiment.

Le **règlement écrit** est rédigé de façon à ce que les constructions nouvelles respectent les caractéristiques du bâti existant.

NB : Une fois le SDU créé par approbation de la modification simplifiée du PLU, conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable pour extension, abri de jardin etc.) sera soumise à l'avis de la CDNPS en zone USDU, y compris pour des projets de réhabilitation sans création de surface.

Les limitations qu'il contient sont motivées de la manière suivante :

L'article 1 pose l'interdiction de toute construction nouvelle en dehors de celles admises sous condition dans l'article 2 conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

L'article 2 définit les constructions et installations admises sous condition selon qu'elles se situent à **l'extérieur du « périmètre bâti existant »** ou à **l'intérieur du « périmètre bâti existant »**.

En vue de maîtriser la densité bâtie et de conserver les caractéristiques bâties du SDU, une règle d'emprise au sol maximale est prévue sur l'ensemble de l'unité foncière. Ces dispositions sont reprises dans l'article 9.

L'article 2 permet le changement de destination des autres constructions existantes non autorisées dans le secteur USdu vers la destination « habitation » et la destination « services publics »

Il permet également la réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes des destinations **« 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.

Les possibilités de reconstruction à l'identique suite à un sinistre de constructions dont les destinations non autorisées dans le secteur USdu sont précisées à titre d'information.

L'article 3 (accès et voirie) encadre les possibilités d'accès en vue de la maîtrise des risques liés à la circulation automobile, particulièrement sur les routes départementales. Il rappelle la nécessité d'aménager des voiries et accès fonctionnels : les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

L'article 4 (desserte par les réseaux) définit des dispositions à respecter au titre de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement :

Concernant les eaux pluviales, des règles visant à privilégier l'infiltration à la parcelle sont mises en place.

Concernant les eaux pluviales, des règles visant à privilégier l'infiltration à la parcelle sont mises en place et complétées par un coefficient d'imperméabilisation (voir article 14). Elles s'inscrivent dans le cadre de la politique de gestion des eaux pluviales à la parcelle en cours de mise en œuvre à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté.

Les articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) encadre la perception du paysage urbain depuis les voies situées au sein du USdu en vue de maintenir les caractéristiques du bâti.

L'article 9 encadre les emprises au sol maximales autorisées pour s'inscrire dans une optimisation raisonnée de la capacité d'accueil des USdu et pour conserver la caractéristique dominante d'un habitat de type pavillonnaire. Ainsi, le coefficient d'emprise au sol est modulé selon la taille des unités foncières où sera implantée la nouvelle construction ou l'extension d'une construction existante. Cette modulation vise à permettre l'adaptation des constructions sur les petits terrains et la limitation des constructions sur les plus grands terrains dans un souci de maintien des caractéristiques bâties et paysagères du SDU.

Les extensions autorisées à l'extérieur du périmètre bâti existant sont également encadrées en vue de s'inscrire dans la même logique de préservation des caractéristiques du bâti existant et du périmètre urbanisé.

L'article 10 encadre les hauteurs maximales autorisées en vue de conserver les caractéristiques bâties existantes et de maîtriser les effets de l'optimisation des parcelles notamment en ce qui concerne la préservation de l'ensoleillement des constructions riveraines.

L'article 14 encadre l'imperméabilisation des unités foncières selon une modulation identique à celle de l'emprise au sol et pour les mêmes motifs paysagers. Le coefficient d'imperméabilisation vise en premier lieu à réguler le ruissellement des eaux pluviales.

Les règles prescrites dans les autres articles visent à favoriser l'intégration urbaine, paysagère et environnementale en cohérence avec les dispositions prévues de manière générale dans les zones U.

Le règlement écrit est présenté en annexe.

5. CAPACITE DE DENSIFICATION DES SDU

5.1 METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION

La capacité de densification de chaque SDU est appréciée **au sein du « périmètre bâti existant »** figurant au règlement graphique.

Cette capacité de densification est évaluée cartographiquement selon les principes suivants :

- identifier un espace « non divisible » de principe autour des constructions existantes d'une profondeur de 15m permettant les extensions, les annexes non accolées et autres usages associés aux habitations existantes.
- obtenir une parcelle constructible d'une taille minimum autour de 450 m² disposant d'une géométrie et d'un accès opérants.
- Prendre en compte les configurations parcellaires et les prescriptions urbanistiques existantes (marges de recul, interdiction d'accès, ...).

Le nombre de logements possible sur chaque gisement est obtenu à partir du nombre de parcelles de 450m² possibles.

Les secteurs déjà urbanisés permettent de réaliser de nouvelles constructions sur 3 types de terrains

- **fonds de parcelles** correspondant plutôt à de petits terrains propices aux **divisions parcellaires type "BIMBY"** : de potentielles nouvelles constructions sont dépendantes de l'absence de rétention foncière.
- **grandes unités foncières** pouvant accueillir plusieurs constructions, situées au sein du bâti : la constructibilité de ces terrains est soumise à une opération d'ensemble, et compte-tenu du fait que plusieurs propriétaires sont concernés le potentiel de nouvelles habitations s'avère très limité.
- **parcelles non bâties, "dents creuses"**: ces terrains sont les plus susceptibles de voir s'ériger de nouvelles habitations et répondent à l'objectif premier de la loi Elan



Dents creuses



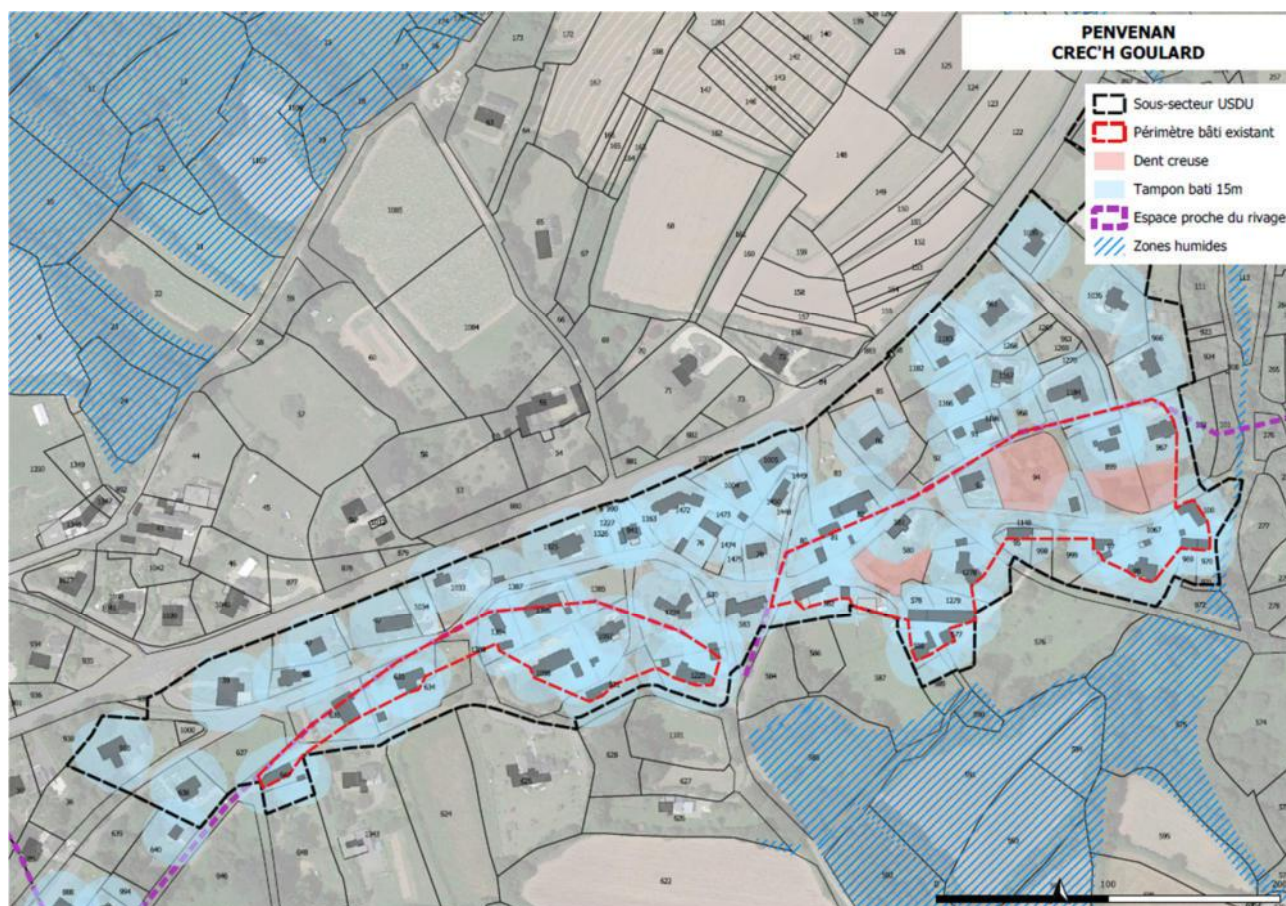
Fonds de parcelles propices au Bimby



Grandes unités foncières

L'identification de la capacité de densification a fait l'objet d'un travail de recensement approfondi intégrant le travail de compilation des données techniques (appui sur les matrices cadastrales, photos aériennes recherches ADS...).

5.2 CAPACITES DE DENSIFICATION DU SDU



La carte ci-dessus identifie les terrains nus ou bâtis disposant d'une surface importante et susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions admissibles dans le secteur USdu.

Les capacités de densification identifiées sont principalement le fruit de projections de divisions parcellaires dans une logique de Bimby, et donc mobilisables peut être plus difficilement ou dans un processus long d'appropriation.

Les capacités de densification ici identifiées représentent donc un potentiel maximum théorique.

SDU	Surface des gisements	Nombre de gisements	Equivalent logements
Crec'h Goulard	3 488 m ²	3	8

6. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Le SCoT fixe des orientations concernant les modes d'urbanisation en précisant la localisation souhaitée du développement : « *Le territoire se donne pour objectif de maîtriser la dispersion de son urbanisation, en s'appuyant sur ses agglomérations et principaux villages qui rythment la vie de ses habitants. Les critères choisis pour les définir garantissent le respect de la loi Littoral, pour ceux qui sont concernés.* » (p. 30 du DOO).

Les dispositions précises relatives aux SDU sont présentées page 31 du DOO :

« Dans les espaces soumis à la loi Littoral, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre la densification de certains espaces urbanisés, ensembles bâtis structurés autour de plusieurs voies de circulation et comprenant au moins 30 constructions principales regroupées et disposées en plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies.

Ces espaces urbanisés correspondent à la notion éponyme prévue par le code de l'urbanisme.

Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage, qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire.

Les capacités d'accueil qui y sont prévues ne doivent pas compromettre l'objectif de développer le nombre d'habitants prioritairement dans les agglomérations et en extension de celles-ci.

Dans le cas où l'extension de proche en proche d'une agglomération ou d'un village conduit à intégrer un espace urbanisé, les documents d'urbanisme locaux peuvent alors lui appliquer le régime de l'extension de proche en proche (3.1.1). »

Le SCoT souligne que les **capacités d'accueil des SDU** ne doivent pas compromettre les objectifs de développement des agglomérations.

Rappel de l'objectif de production de logements à Penvénan à l'horizon 2040 : 340 logements

La capacité d'accueil théorique des Secteurs Déjà Urbanisés est estimée à 8 logements soit 1.8 % de l'objectif de production de logements pour la commune.

La faible proportion en termes de capacité d'accueil en logements du SDU permet de conclure au fait qu'elle ne compromet pas les objectifs de développement de l'agglomération de la commune.

Pour mémoire, une procédure de modification simplifiée équivalente d'intégration des 26 SDU définis par le SCoT est en cours dans les 14 communes littorales concernées de Lannion-Trégor Communauté. La capacité d'accueil cumulée en logements de l'ensemble des SDU est estimée à 418 logements soit 5.4 % de l'objectif total de production de logements prévu par le SCoT des communes littorales dotées de SDU.

La faible proportion en termes de capacité d'accueil en logements de l'ensemble des SDU identifiés à l'échelle du SCoT permet également de conclure au fait qu'elle ne compromet pas les objectifs de développement et en particulier l'équilibre au profit des agglomérations.

7. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

7.1 ESPACES PROCHES DU RIVAGE

La loi Elan (23 novembre 2018) rend possible la constructibilité dans les Secteurs Déjà Urbanisés en dehors de la bande littorale de cent mètres et des Espaces Proches du Rivage.

Le SCoT précise que « *Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire.* ».

Le Secteur Déjà Urbanisé de la commune est concerné par un Espace proche du rivage : seule la partie du SDU située en dehors fait effectivement l'objet de droits à construire.

7.2 CONSTRUCTIONS ADMISES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR USDU

Il est rappelé que :

Extrait de l'article **L.121-8 du code de l'urbanisme** :

[...]

Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics [...].

Il existe des locaux à vocation économique au sein du SDU dont l'évolution est contrainte. Toutefois, leur rénovation et extension, ainsi que leur changement de destination pour accueillir des constructions autorisées sous condition dans le secteur USdu sont possibles.

8. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

8.1 Etat initial de l'environnement et incidences prévisibles

La présente section vise à présenter les enjeux selon les 10 thématiques environnementales identifiées dans l'évaluation environnementale du SCoT.

8.1.1 LA CONSOMMATION D'ESPACE

Par définition, un Secteur Déjà Urbanisé est un périmètre restreint qui s'appuie sur les limites bâties des habitations. Il s'agit de secteurs urbanisés existants qu'il n'est pas prévu d'étendre et où seront admises uniquement des constructions à destination de logement (voire d'hébergement) sous réserve de maintenir les caractéristiques du secteur.

Les évolutions envisagées n'entraîneront donc pas de consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier supplémentaire.

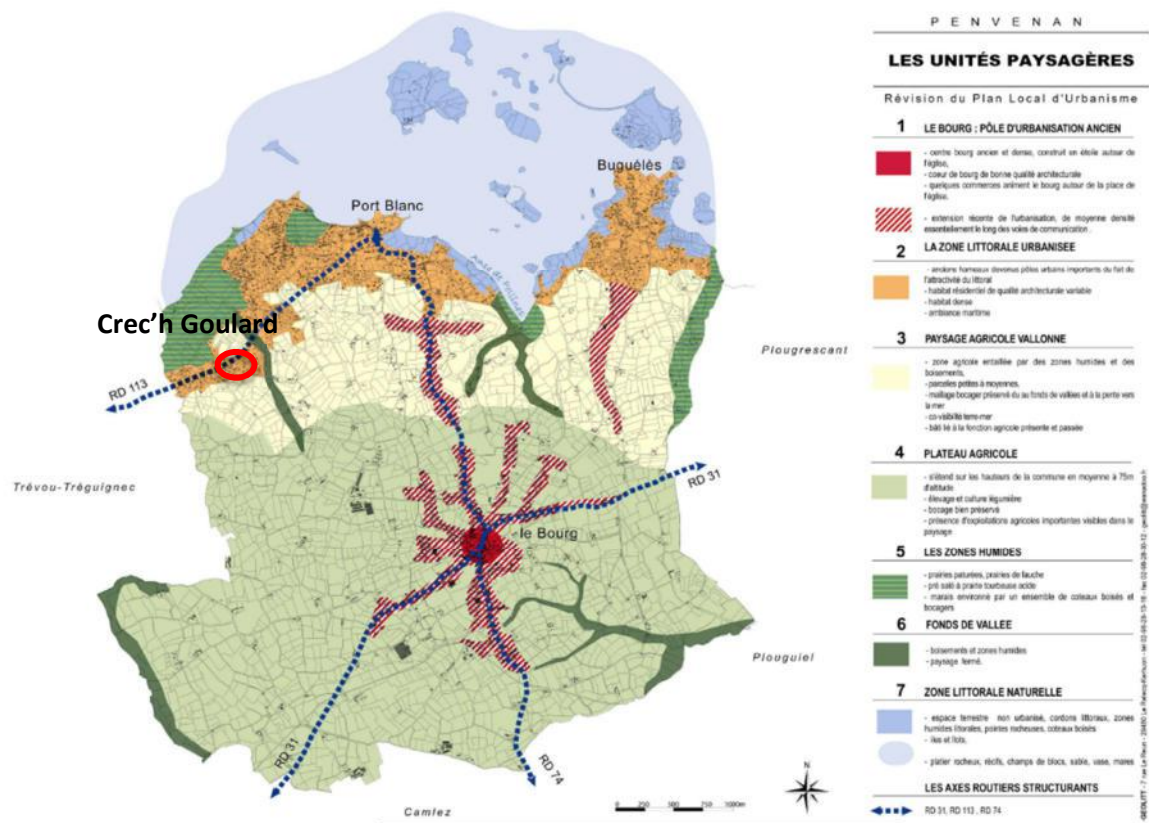
8.1.2 LE PATRIMOINE

8.1.2.1 LES PAYSAGES¹

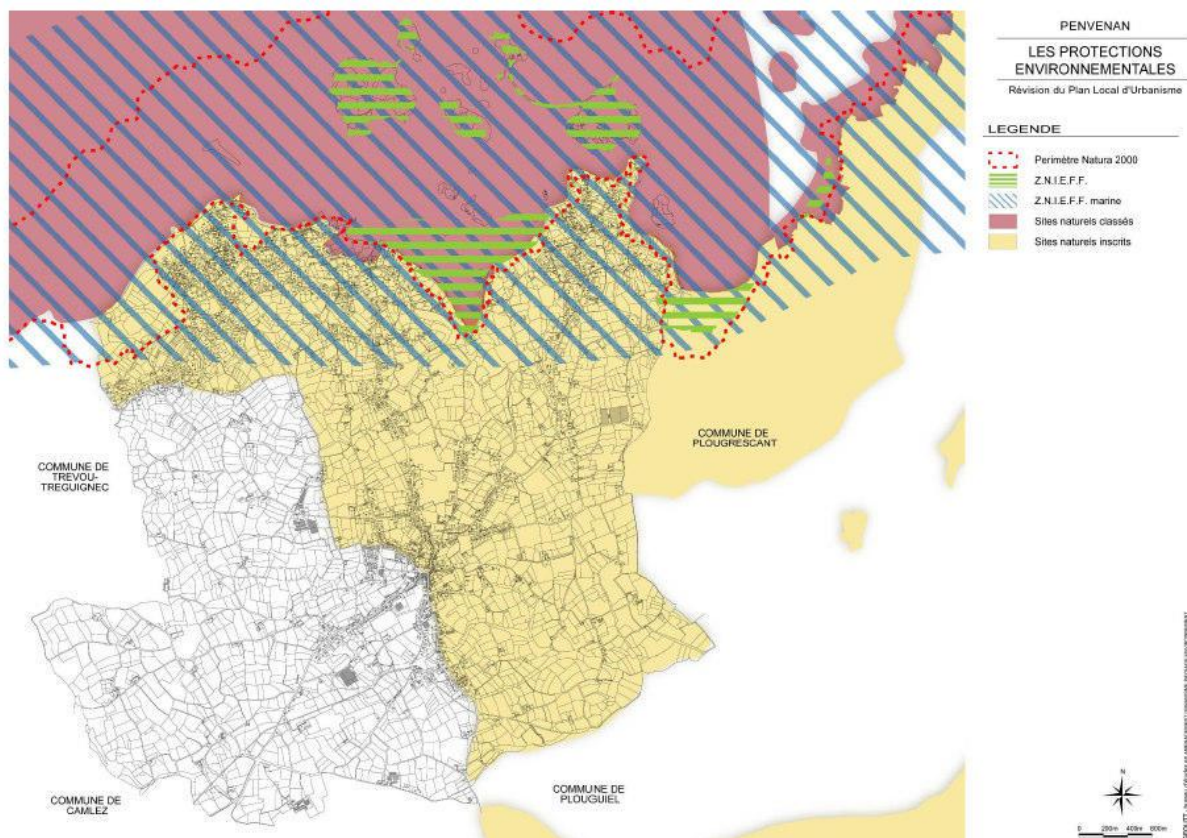
Le territoire communal de Minihi-Tréguier est composé schématiquement de 6 grands types de paysages :

- 1 – Le centre ancien organisé autour de l'église,
- 2 – L'extension récente, une urbanisation concentrique,
- 3 – Les zones d'activités,
- 4 – L'espace agricole ouvert,
- 5 – La vallée à ambiance maritime du Jaudy,
- 6 – La vallée à ambiance terrestre du Guindy.

¹ Source : rapport de présentation du PLU en vigueur.

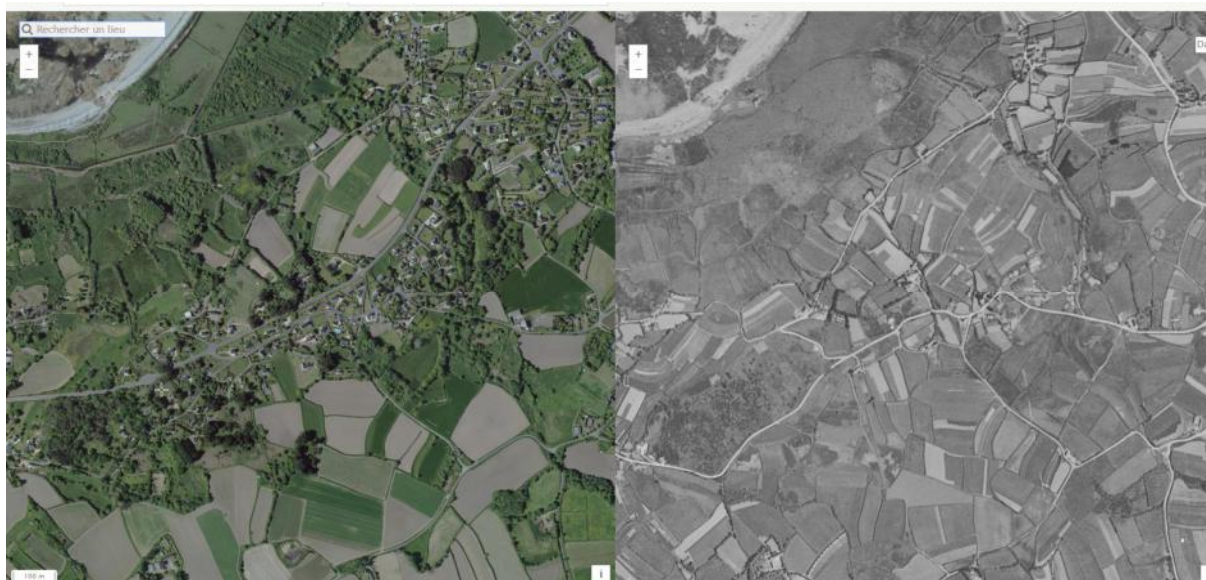


Une grande partie du territoire communal est située au sein du site inscrit (26 février 1974) du littoral entre Penvénan et Plouha. La limite du site inscrit est celle de l'Espace Proche du Rivage.



Le Secteur Déjà Urbanisé s'inscrit en façade littorale et à l'interface avec le paysage agricole vallonné.

Les illustrations suivantes² mettent en évidence le caractère récent de l'urbanisation réalisée au coup par coup ou sous forme de lotissement généralement peu denses. Cette évolution récente a contribué à la banalisation de ce paysage agricole.



CREC'H GOULARD

Le Secteur Déjà Urbanisé accueille un nombre de constructions supérieures à 30, très majoritairement à vocation d'habitat et est organisé à partir de plusieurs voies. Il a donc des caractéristiques urbaines explicites à l'interface entre un environnement agricole et le littoral à connotation naturelle.

Sa délimitation repose à la fois sur le caractère continu de l'urbanisation et sur des limites « naturelles » qui limitent les incidences sur les paysages en évitant l'étalement urbain et en ne remettant pas en cause les coupures naturelles qui peuvent être représentées par des vallées, des haies ou des boisements.

Les constructions ou installations admises dans le SDU doivent s'inscrire dans l'enveloppe bâtie existante appuyée sur ces limites naturelles et ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti. A noter qu'une partie du SDU se situe dans la limite de l'Espace Proche du Rivage. Elle est donc exclue du « périmètre bâti existant ».

Ces dispositions qui explicitent largement les limitations à la règle écrite permettent de conclure à des incidences limitées sur le grand paysage comme sur le paysage urbain.

8.1.2.2 LES SITES ET MONUMENTS PROTEGES

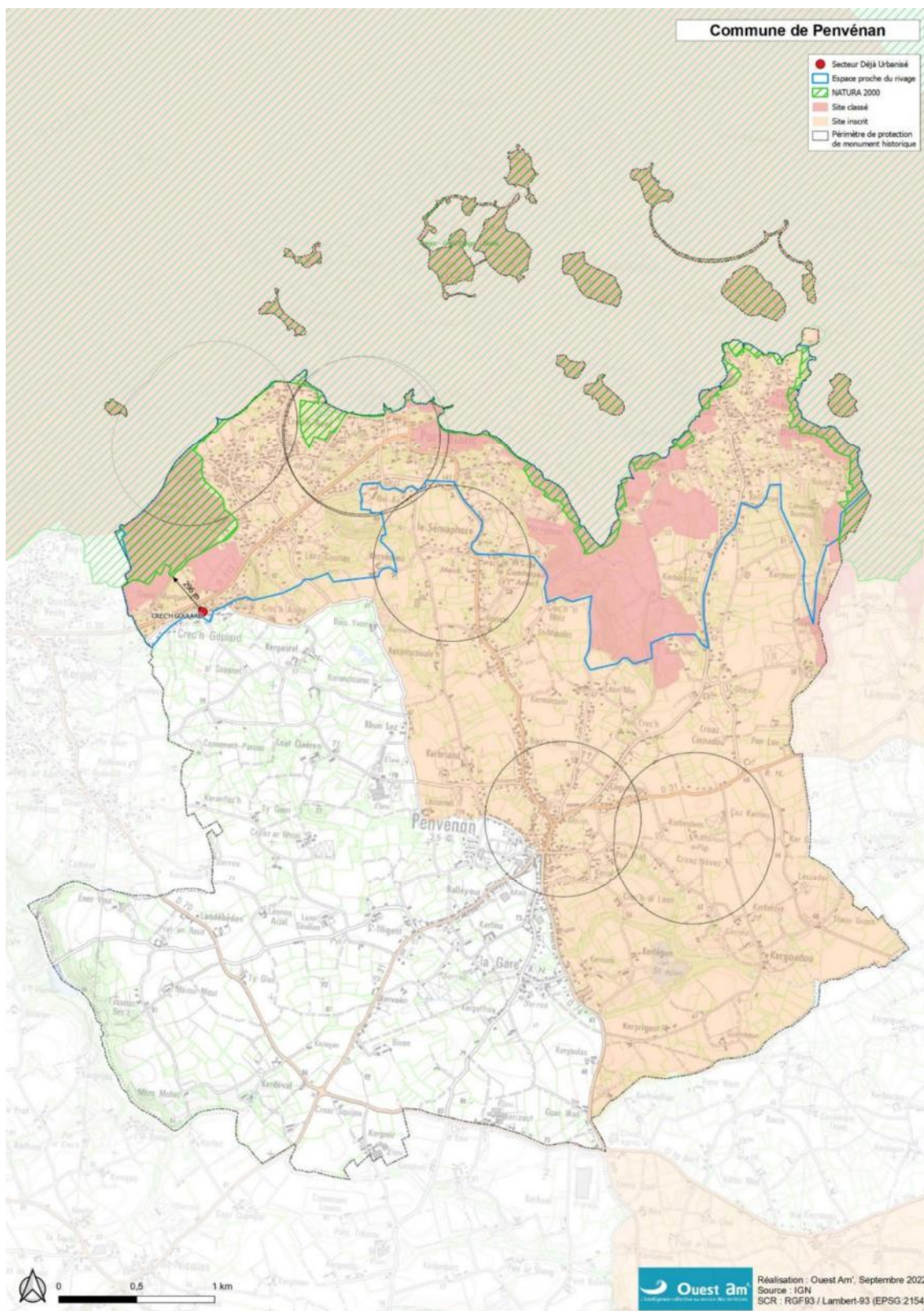
La commune de Penvenan est concernée par les sites et monuments protégés suivant :

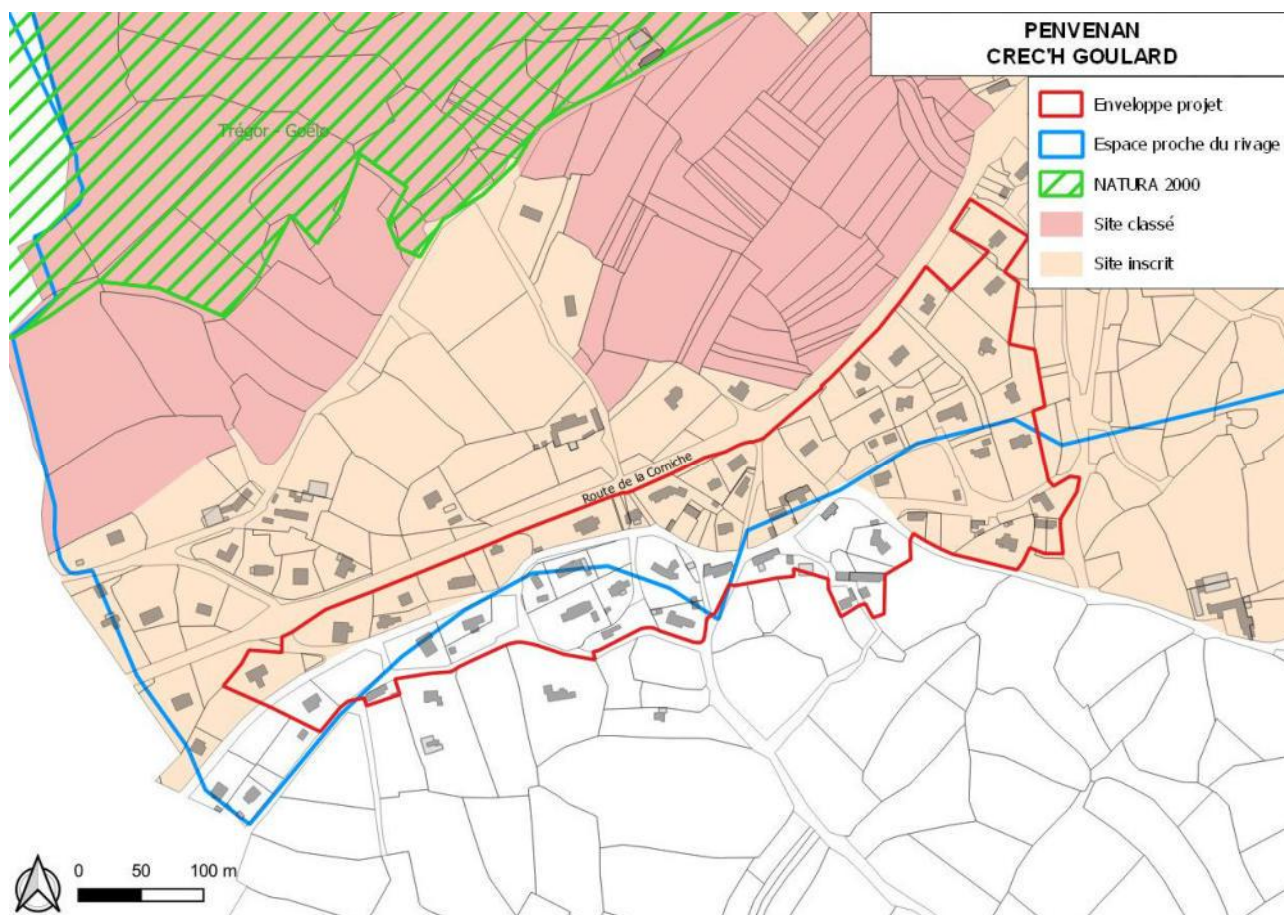
- **Les périmètres de 500m de 6 Monuments Historiques**
- **Le site classé de l'estuaire du Trieux et du Jaudy**
- **Le site inscrit du littoral Penvenan Plouha**

Le secteur d'étude est situé en dehors des périmètres des 6 Monuments Historiques et du site classé. Mais il est partiellement situé **au sein du périmètre du site inscrit du littoral Penvenan Plouha**. Les limites du site

² Source : <https://remonterletemps.ign.fr/comparer>

inscrit sont proches de celle de l'Espace proche du rivage. Aucune construction nouvelle n'est admise dans la partie du SDU située en Espace proche du rivage. Sur la partie qui reste constructible, on rappellera que le secteur est déjà urbanisé et que les constructions doivent se réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et en harmonie avec l'environnement urbain. Les possibilités de construire sont encadrées tant en hauteur qu'en emprise au sol et concernant leur aspect extérieur. L'impact sur le paysage engagé par la présente procédure de Modification peut être considéré comme négligeable.





8.1.3 LES ESPACES NATURELS ET NATURA 2000

8.1.3.1 La Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du SCoT s'appuie sur l'armature présentée sur la carte ci-après.

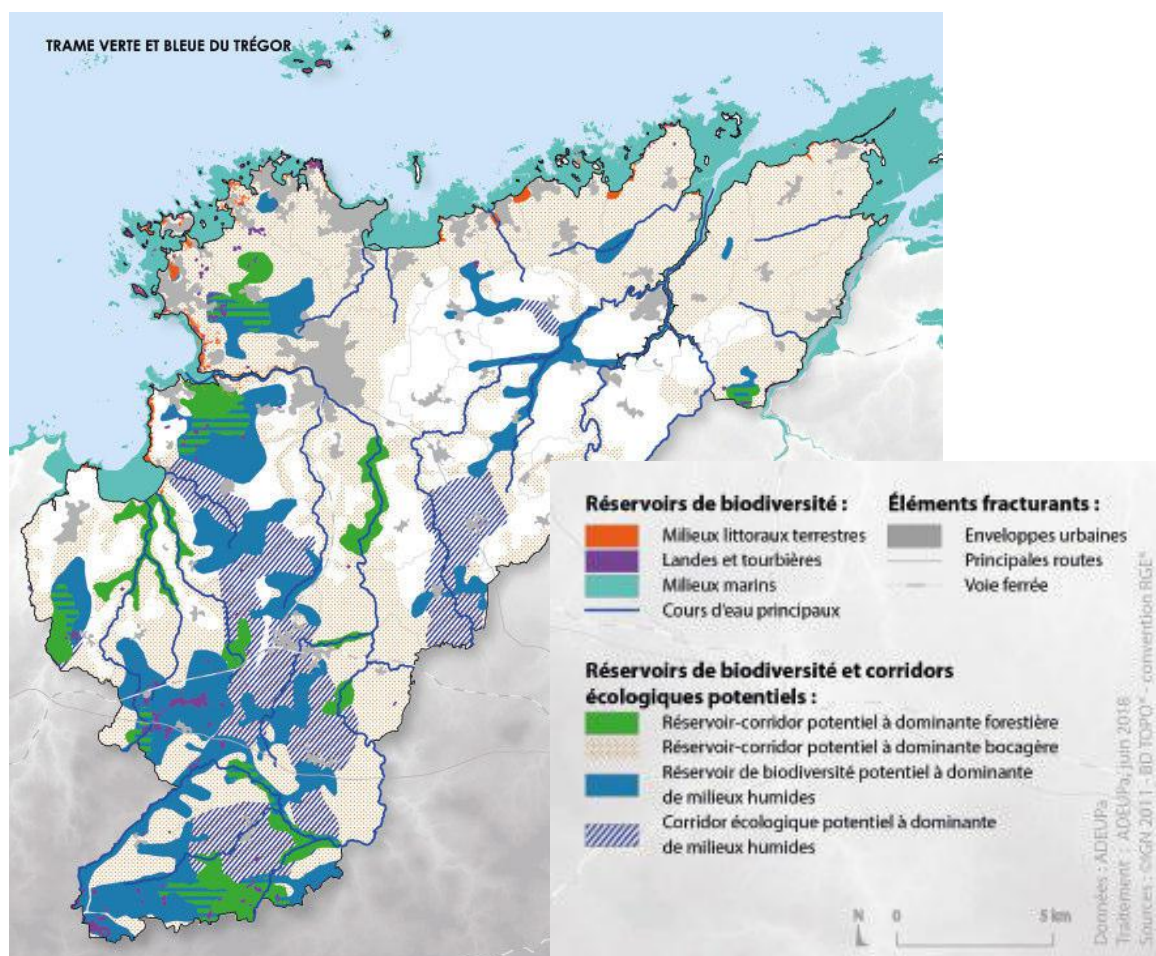
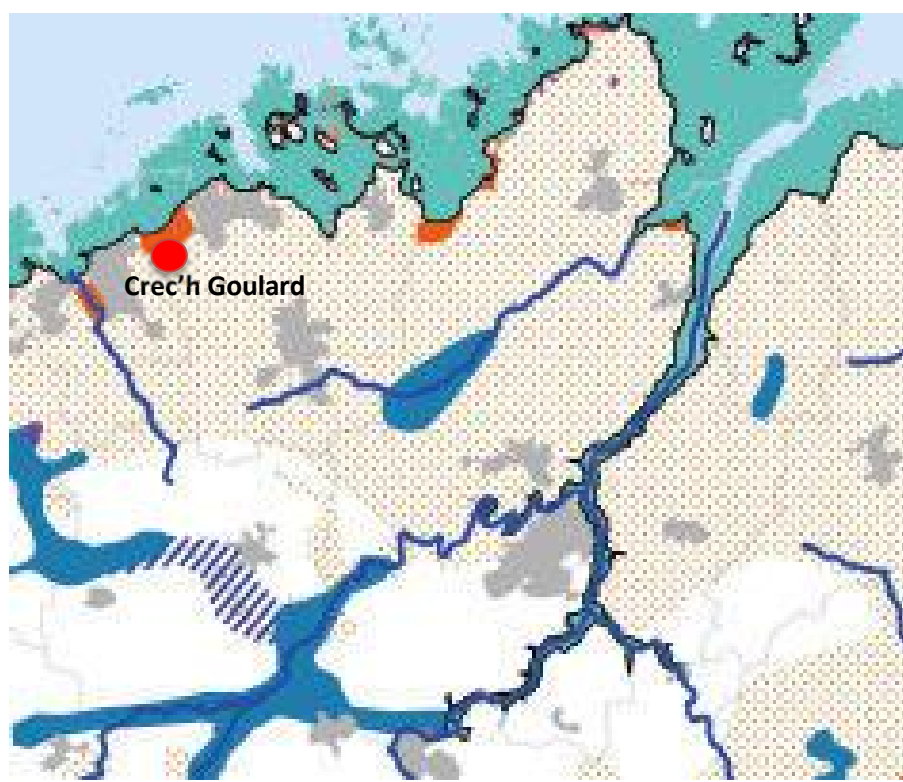


Figure 3 : TVB à l'échelle du SCot

Un zoom a été réalisé pour localiser le SDU au sein de la Trame Verte et Bleue. Conformément à l'analyse paysagère, celui-ci s'inscrit en limite (sud) du « Réservoir-Milieux littoraux terrestres ».



Par définition, un Secteur Déjà Urbanisé présente un niveau d'artificialisation qui limite fortement ses potentialités en termes de biodiversité. Les gisements fonciers totalisent une capacité d'accueil très limitée. Ils portent sur des parties de parcelles bâties en retrait de la route départementale qui constitue une rupture forte de continuité écologique. Par ailleurs, le « périmètre bâti existant » est situé en retrait en raison de la délimitation de l'Espace Proche du Rivage. Aucun impact significatif n'est donc attendu en termes d'atteintes à d'éventuels réservoirs de biodiversité ou continuités écologiques.

Rappelons par ailleurs que la procédure de modification simplifiée n'affecte ni le périmètre des zones humides inventoriées, ni celui des boisements, haies et tout autre élément de patrimoine naturel protégé par le PLU en vigueur.

La procédure de modification simplifiée n'entraîne pas de réduction du périmètre de la zone N. Elle n'a pas d'incidence sur la Trame Verte et Bleue.

8.1.3.2 Les zones Natura 2000

Les sept sites Natura 2000 du territoire du SCoT sont les suivants :

La commune de Penvénan est concernée par le site Natura 2000 « Trégor Goëlo ».

Code	Nom	Statut	Superficie (ha)	Superficie dans le SCoT (ha)
FR5300004	Rivière le Douron	ZSC	2904,45	465,3 (16%)
FR5300009	Côte de Granit Rose-Sept-Iles	ZSC	72140,36	563,4 (0,78%)
FR5300010	Trégor Goëlo	ZSC	91228	1211 (1,33%)
FR5300062	Étang du Moulin Neuf	ZSC	46	46 (100%)
FR5300008	Rivière Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay	ZSC	3204	2215,5 (69,15%)
FR5310011	Côte de Granit Rose-Sept-Iles	ZPS	69602	68,3 (0,001%)
FR5310070	Trégor Goëlo	ZPS	91438	1209,7 (1,32%)
FR5300013	Monts d'Arrée centre et est	ZSC	10872,4	0

Source : SCoT – p. 76 de l'évaluation environnementale

Figure 6 : Carte de synthèse des zones Natura 2000



La description des deux sites NATURA 2000 figure au chapitre 12-Annexes du présent document.

8.1.3.3 Situation des SDU vis-à-vis des sites Natura 2000

Nom du SDU	Distance au site Natura 2000	Situé dans un bassin versant en connexion directe avec le site Natura 2000
Crec'h Goulard	296 m	Non

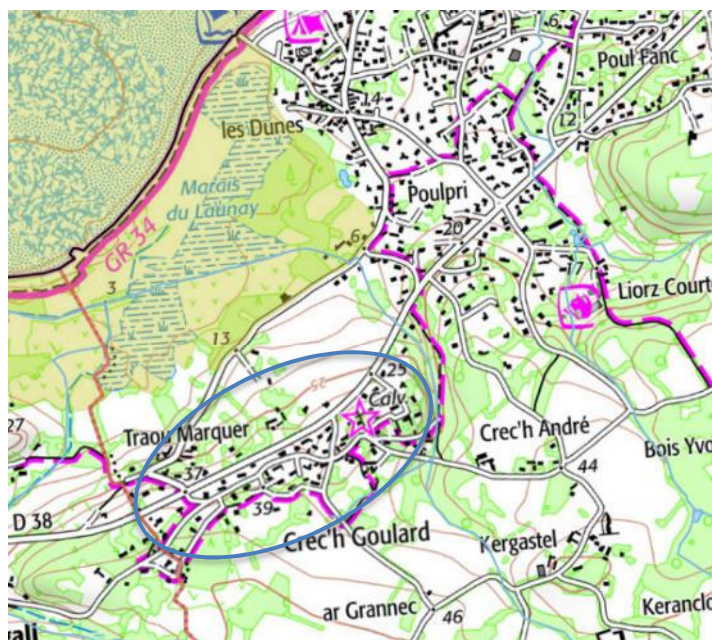
8.1.3.4 Analyse des dispositions de la modification simplifiée susceptibles d'avoir des incidences notables sur les sites Natura 2000

Dans la mesure où le site Natura 2000 dispose d'une protection satisfaisante sous forme d'une zone N, non modifiée par la présente procédure, il s'agit d'évaluer les incidences indirectes du SDU sur les habitats qui le caractérisent.

Le SDU se situe hors des périmètres de protection Natura 2000 et à une distance voisine de 300 m. Les gisements fonciers totalisent une capacité d'accueil très limitée. Ils portent sur des parties de parcelles bâties en retrait de la route départementale 38 qui constitue une rupture forte de continuité écologique. Par ailleurs, le « périmètre bâti existant » est situé en retrait en raison de la délimitation de l'Espace proche du rivage. Aucun impact significatif n'est donc attendu en termes d'atteintes à d'éventuels habitats au sein du SDU.

Crec'h Goulard se situe cependant en amont. Les écoulements naturels sont dirigés directement vers le site Natura 2000. Le secteur est équipé en assainissement collectif. Il conviendra donc de veiller au bon fonctionnement de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales des potentiels constructions futures au sein du SDU.

Absence de rupture entre Crec'h Goulard et Natura 2000



Source : Géoportail

8.1.4 L'EAU

8.1.4.1 L'assainissement collectif

Nom SDU	STEP de traitement des eaux usées du SDU	Capacité résiduelle de la STEP	Nombre de logements théoriques (capacité de densification)	Enjeux
Crec'h Goulard	Penvénan	4 991 EH	6	Système non conforme – nouvelle STEP en 2025

Une nouvelle STEP est programmée à l'horizon 2025. Eu égard à la capacité d'accueil supplémentaire limitée au sein des SDU, la procédure de modification simplifiée n'aura pas d'incidence notable sur la capacité de traitement.

8.1.4.2 L'eau pluviale

La possibilité d'accueillir de nouvelles constructions ou extensions est susceptible d'entraîner une imperméabilisation supplémentaire et d'augmenter le ruissellement des eaux pluviales. Le règlement prévoit des dispositions visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les limitations de l'emprise au sol visent également à limiter le ruissellement.

La proportion de capacité d'accueil en logements permise à travers les SDU reste cependant faible et permet de considérer que les incidences sur les eaux pluviales sont peu significatives.

8.1.4.3 L'eau potable

Lors de la révision du Schéma d'Alimentation en Eau Potable des Côtes-d'Armor en mars 2015, un travail prospectif a été réalisé à l'horizon 2030 sur l'adéquation des ressources et les besoins estimés en eau potable sur l'ensemble du département. Les projections à l'horizon 2030 ne montrent pas de difficulté d'approvisionnement en situation moyenne. Avec des rendements déjà élevés (autour de 90 %), les actions prioritaires pour assurer l'approvisionnement en eau potable en période de sécheresse concernent essentiellement les économies d'eau et le recours à des ressources locales via notamment la réouverture d'anciens captages.

Les Secteurs Déjà Urbanisés sont reliés au réseau de distribution d'eau potable. **La capacité d'accueil limitée en nombre d'habitants supplémentaires ne devrait pas entraîner de pression sur la ressource. Les évolutions envisagées étant limitées à un périmètre déjà urbanisé, elles n'auront de plus aucune incidence sur la protection des captages d'eau potable.**

8.1.5 LES RESSOURCES MINÉRALES

Les évolutions envisagées portent sur des Secteurs Déjà Urbanisés ne présentant pas de potentiel en termes de ressources minérales.

Sur le plan des ressources minérales, on peut considérer que les incidences des évolutions envisagées seront globalement insignifiantes.

8.1.6 CLIMAT, QUALITE DE L'AIR, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE

Les émissions de Gaz à effet de serre (GES) sont évaluées à la baisse par le SCoT, y compris dans un scénario au fil de l'eau à l'horizon 2030 (méthode GES-SCoT) en raison notamment de l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements, de la réduction des besoins en déplacement...

S'agissant de Secteurs Déjà Urbanisés, la capacité d'accueil de nouvelles constructions ou extensions reste limitée. Les nouvelles constructions devront respecter les normes constructives destinées à économiser l'énergie et les ressources (RT 2020 par exemple).

Cette capacité d'accueil de nouvelles constructions dans les SDU favorisera certes le recours à la voiture particulière. Néanmoins, la proportion de nouvelles constructions concernées reste limitée et ne devrait pas avoir d'incidence significative sur la qualité de l'air.

Les nouvelles constructions ou extensions n'engendreront donc pas d'augmentation significative de la quantité de gaz à effet de serre produite.

Les évolutions n'entraînent globalement donc pas d'incidences significatives sur le climat et d'augmentation de la vulnérabilité au changement climatique du territoire.

8.1.7 LES NUISANCES SONORES

Les infrastructures de transport terrestre génératrices de nuisances sonores à l'échelle de Lannion-Trégor communauté sont les suivantes :

Infrastructure	Communes concernées
RN12	Plounérin, Plounévez-Moëdec
RD6	Louannec, Kermaria-Sulard, Coatréven, Minihi-Tréguier, Pommerit-Jaudy, La Roche-Derrien
RD11	Ploubezre, Lannion, Trégastel, Pleumeur-Bodou
RD65	Lannion, Trébeurden, Pleumeur-Bodou
RD767	Lannion, Pluzunet, Caouennec-Lanvezeac, Cavan, Prat
RD786	Plestin-les-Grèves, Tréduder, Saint-Michel-en-Grève, Trédrez-Locquemaou, Ploumilliau, Ploulec'h, Lannion, Rospez, Trézerny, Lanmérin, Coatréven, Minihi-Tréguier, Plouguiel, Trédarzec, Pleudaniel, Lézardrieux
RD788	Lannion, Perros-Guirec, Trégastel

Le SDU n'est pas concerné par les principales sources de pollution sonores identifiées.

8.1.8 LES SITES ET SOLS POLLUES

Les Secteurs Déjà Urbanisés correspondent à des formes d'urbanisation récentes à l'appui de hameaux traditionnels. Il n'existe pas de site d'activité vacant, susceptible de receler des sols ou sous-sol pollués.

Le règlement prévoit cependant que les activités existantes puissent changer de destination vers l'habitat. Le code de l'environnement prévoit que le site doit être exempt de toute pollution avant changement de destination.

Sur le plan des sites et sols pollués, les évolutions envisagées n'auront pas d'incidence significative dès lors que les dispositions relatives à la dépollution éventuelles sont respectées.

8.1.9 LES DECHETS

Les Secteurs Déjà Urbanisés bénéficient déjà du ramassage des ordures ménagères. Les déchets des nouvelles constructions ou extensions seront également traités par les processus existants.

Sur le plan des déchets, on peut considérer que les incidences des évolutions envisagées seront globalement insignifiantes.

8.1.10 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par les risques suivants :

Risques naturels								Risques technologiques		
Communes	Feu de forêt	Inondation	Inondation par submersion marine	Mouvement de terrain	Phénomènes météorologiques Tempête et grains (vent)	Radon	Séisme	Rupture de barrage	Transport de marchandises dangereuses	Total général
Penvénan		X	X	X	X	X	X			6

La commune de Penvénan vient d'engager avec le CEREMA un diagnostic partagé de la vulnérabilité du littoral communal permettra de définir une stratégie de gestion intégrée du trait de côte et un plan d'action pluriannuel. Ces réflexions sont motivées par les dispositions de la loi « Climat et Résilience » et pourront nécessiter des adaptations des règles d'urbanisme à terme.

Le SDU est situé à 300 m minimum du littoral et génère une capacité d'accueil limitée. Il ne devrait pas augmenter l'exposition des populations à ce risque.

Par ailleurs, les techniques constructives permettent en particulier de réduire **l'exposition au Radon et les conséquences d'un séisme**.

Aucune incidence significative n'est attendue sur le plan des risques naturels et technologiques.

8.1.11 LA SANTE

Au regard de l'absence d'incidences significatives sur les composantes environnementales liées à la pollution et aux nuisances (eau, climat, énergie, gaz à effet de serre, qualité de l'air, déchets, nuisances sonores, risques naturels et technologiques), **il est considéré que les évolutions envisagées seront globalement non significatives pour la santé.**

Seule l'augmentation de population non significative exposée aux risques de nuisances sonores est considérée comme une incidence négative.

8.1.12 CONCLUSION

L'absence d'incidences sur la plupart des thématiques présentées précédemment s'inscrit dans une logique d'évitement concernant les principaux enjeux environnementaux.

8.2 LES THEMATIQUES A ENJEUX POTENTIELS ET MESURES PRISES POUR REDUIRE LEURS INCIDENCES

La nature des évolutions permises par la procédure de modification simplifiée : « *Les constructions et installations autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics* » est susceptible d'avoir des incidences sur les paysages et l'architecture des Secteurs Déjà Urbanisés concernés, sur les eaux pluviales et les risques de nuisances sonores (effets sur la santé).

8.2.1 LA DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER »

Le règlement écrit du SDU vise à réduire ces incidences négatives potentielles

Le tableau suivant rappelle les enjeux potentiels :

Thématiques	Incidences négatives potentielles	Règles permettant la réduction des incidences négatives potentielles
Paysages : Volet urbain et architectural	<p>Le SDU est partiellement situé dans le site inscrit du littoral Penvénan Plouha.</p> <p>Une densification du bâti possible mais une capacité d'accueil faible</p>	<p>Mise en place du périmètre de l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain.</p> <p>La partie en site inscrit est également située dans l'Espace du Rivage, non constructible.</p> <p>Cf. articles 1 et 2 : encadrement des destinations possibles au sein du secteur USdu en référence à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :</p> <p>[...]</p> <p><i>Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, 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.]</i></p> <p>Et des emprises au sol des constructions nouvelles.</p> <p>Articles 6, 7, 9 et 10 : règles d'implantation et de hauteur destinées à intégrer les nouvelles constructions dans la morphologie urbaine existante des SDU.</p>
Eau : Cycle de l'eau – eaux usées et eaux pluviales	<p>La densification possible augmente le volume des eaux usées et le niveau d'imperméabilisation par les eaux pluviales notamment en amont de Natura 2000</p>	<p>Article 4 : obligation de raccordement au réseau collectif d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions</p> <p>Article 9 et 14 : coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation</p> <p>Ces dispositions encadrent l'imperméabilisation des sols et par conséquent le ruissellement des eaux</p>

		pluviales et sont destinées également à réduire les risques de débordement et d'inondation en aval.
Risques naturels et technologiques et santé	Accès sur routes départementales Proximité de voies bruyantes	<p>Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation.</p> <p>Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.</p>

8.2.2 CONCLUSION

Les dispositions prévues à la fois à travers le règlement graphique et le règlement écrit permettent de réduire les incidences des constructions nouvelles sur le paysage urbain, sur la qualité de l'eau ainsi que l'exposition de nouvelle population aux risques naturels et technologiques majeurs. A ce stade on considère que les mesures de réduction ont un caractère suffisant. Aucune mesure compensatoire n'est prévue.

8.3 CONCLUSION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Aucune incidence significative sur Natura 2000 n'a été identifiée dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Les évolutions envisagées présentent des impacts non significatifs sur le paysage et sur l'eau :

- Sur la thématique Paysage au volet urbain et architectural, les futures constructions ou extensions ne modifient pas de manière significative les caractéristiques du bâti.
- Sur la thématique Eau, les prescriptions en termes de gestion des eaux usées et eaux pluviales visent à éviter tout risque de pollution des eaux.

En conclusion, les incidences de la présente modification simplifiée sur l' « environnement » (pris au sens large du terme) demeurent « non significatives ».

9. RESUME NON TECHNIQUE

9.1 PREAMBULE : CONTEXTE GENERAL ET PROCEDURE

Le ScoT du Trégor, approuvé en date du 4 février 2020, localise 26 SDU – secteurs déjà urbanisés – répartis sur 14 communes littorales que sont Lannion, Louannec, Minihiy-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzec, Trédrez-Locquémeau, Trégastel et Trélévern.

La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 Novembre 2018 a prévu que les PLU délimitent les SDU localisés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette modification du PLU peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

14 procédures de modifications simplifiées de PLU concernant la création de ces 26 SDU ont ainsi été lancées en parallèle par Lannion Trégor Communauté dans chaque commune littorale concernée selon une méthodologie générale.

Le SCoT identifie le **Secteur déjà Urbanisé** suivant dans la commune de Penvénan :

- Crec'h Goulard

Par arrêté en date du 10 décembre 2021, le Président de Lannion-Trégor Communauté a ainsi engagé la modification simplifiée du PLU afin de consacrer le Secteurs Déjà Urbanisé identifié par le SCoT dans le document d'urbanisme communal.

Une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par le conseil communautaire par délibération en date du 14 décembre 2021 a été organisée.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil Communautaire en date du 28 juin 2022.

9.2 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES

Concernant l'évolution du règlement graphique :

Un **secteur USdu** identifie le Secteur Déjà Urbanisé, au sein duquel est délimité le « **périmètre bâti existant** ». Le « **périmètre bâti existant** » se situe nécessairement en dehors de l'Espace proche du rivage.

Une règle différenciée s'applique à l'intérieur et à l'extérieur de ce « **périmètre bâti existant** »

- A l'intérieur du « **périmètre bâti existant** », il sera possible de construire une nouvelle maison d'habitation, une extension de son habitation, des annexes accolées ;
- A l'extérieur du « **périmètre bâti existant** », mais dans les limites du zonage USdu seront uniquement permises les extensions des maisons existantes qui ont une façade commune avec le périmètre de l'enveloppe bâtie.

Ainsi deux périmètres vont apparaître sur le règlement graphique :

- Un tracé en tireté rouge correspondant au « **périmètre bâti existant** ».
- Un tracé en tireté noir correspondant à la délimitation du secteur USdu

Cette délimitation conduit à adapter le périmètre de la zone UDa du PLU en vigueur pour tenir compte des critères de délimitation des SDU.

Les extraits de règlement graphique correspondants sont présentés au chapitre 4.1 ci-avant.

Bilan des surfaces : Le périmètre USdu représente une surface totale de 9.1 ha.

Concernant l'évolution du règlement écrit :

Un règlement écrit va préciser la portée de ces deux périmètres au travers de la création d'un secteur USdu (cf. le règlement écrit).

9.3 SITUATION DES SDU VIS-A-VIS DES SITES NATURA 2000

La carte de synthèse des sites Natura 2000 présentée au chapitre 8.1.3.3 ci-avant permet de localiser le SDU et sa situation vis-à-vis de Natura 2000.

Nom du SDU	Distance au site Natura 2000	Situé dans un bassin versant en connexion directe avec le site Natura 2000
Crec'h Goulard	296 m	Non

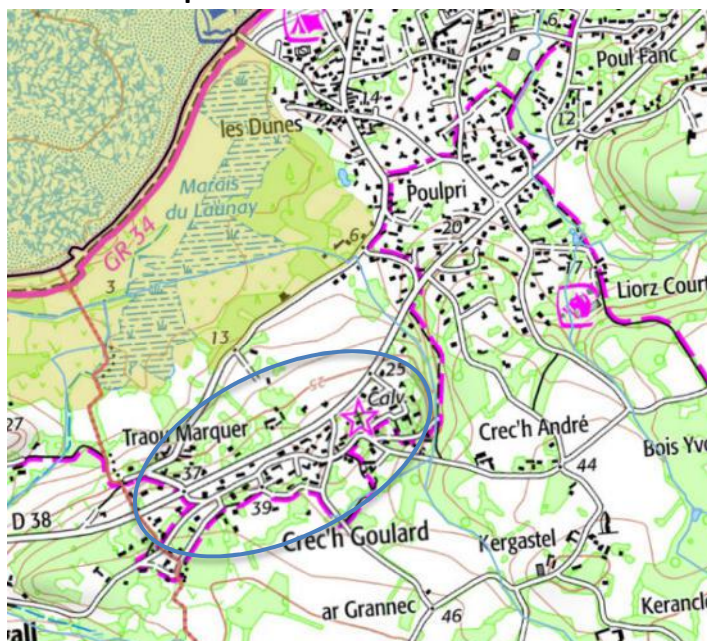
9.4 ANALYSE DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUSCEPTIBLES D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR LES SITES NATURA 2000

Dans la mesure où le site Natura 2000 dispose d'une protection satisfaisante sous forme d'une zone N, non modifiée par la présente procédure, il s'agit d'évaluer les incidences indirectes du SDU sur les habitats qui le caractérisent.

Le SDU se situe hors des périmètres de protection Natura 2000 et à une distance voisine de 300 m. Les gisements fonciers totalisent une capacité d'accueil très limitée. Ils portent sur des parties de parcelles bâties en retrait de la route départementale 38 qui constitue une rupture forte de continuité écologique. Par ailleurs, le « périmètre bâti existant » est situé en retrait en raison de la délimitation de l'Espace proche du rivage. Aucun impact significatif n'est donc attendu en termes d'atteintes à d'éventuels habitats au sein du SDU.

Crec'h Goulard se situe cependant en amont. Les écoulements naturels sont dirigés directement vers le site Natura 2000. Le secteur est équipé en assainissement collectif. Il conviendra donc de veiller au bon fonctionnement de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales des potentiels constructions futures au sein du SDU.

Absence de rupture entre Crec'h Goulard et Natura 2000



Source : Géoportail

9.5 ENJEUX IDENTIFIES A L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La nature des évolutions permises par la procédure de modification simplifiée : « *Les constructions et installations autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics* » est susceptible d'avoir des incidences sur les paysages et l'architecture des Secteurs Déjà Urbanisés concernés, sur les eaux pluviales et les risques de nuisances sonores (effets sur la santé).

9.5.1 LA DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER »

Le règlement écrit du SDU vise à réduire ces incidences négatives potentielles

Le tableau suivant rappelle les enjeux potentiels :

Thématiques	Incidences négatives potentielles	Règles permettant la réduction des incidences négatives potentielles
Paysages : Volet urbain et architectural	<p>Le SDU est partiellement situé dans le site inscrit du littoral Penvenan Plouha.</p> <p>Une densification du bâti possible mais une capacité d'accueil faible</p>	<p>Mise en place du périmètre de l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain.</p> <p>La partie en site inscrit est également située dans l'Espace du Rivage, non constructible.</p> <p>Cf. articles 1 et 2 : encadrement des destinations possibles au sein du secteur USdu en référence à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :</p> <p>[...]</p> <p><i>Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre</i></p>

		<p>de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, 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.]</p> <p>Et des emprises au sol des constructions nouvelles.</p> <p>Articles 6, 7, 9 et 10 : règles d'implantation et de hauteur destinées à intégrer les nouvelles constructions dans la morphologie urbaine existante des SDU.</p>
Eau : Cycle de l'eau – eaux usées et eaux pluviales	La densification possible augmente le volume des eaux usées et le niveau d'imperméabilisation par les eaux pluviales notamment en amont de Natura 2000	<p>Article 4 : obligation de raccordement au réseau collectif d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions par infiltration à la parcelle.</p> <p>Article 9 et 14 : coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation</p> <p>Ces dispositions encadrent l'imperméabilisation des sols et par conséquent le ruissellement des eaux pluviales et sont destinées également à réduire les risques de débordement et d'inondation en aval.</p>
Risques naturels et technologiques et santé	Accès sur routes départementales Proximité de voies bruyantes	<p>Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation.</p> <p>Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.</p>

9.5.2 CONCLUSION

Les dispositions prévues à la fois à travers le règlement graphique et le règlement écrit permettent de réduire les incidences des constructions nouvelles sur le paysage urbain, sur la qualité de l'eau ainsi que l'exposition de nouvelle population aux risques naturels et technologiques majeurs. A ce stade on considère que les mesures de réduction ont un caractère suffisant. Aucune mesure compensatoire n'est prévue.

9.6 CONCLUSION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Aucune incidence significative sur NATURA 2000 n'a été identifiée dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Les évolutions envisagées présentent des impacts non significatifs sur le paysage et sur l'eau :

- Sur la thématique Paysage au volet urbain et architectural, les futures constructions ou extensions ne modifient pas de manière significative les caractéristiques du bâti.
- Sur la thématique Eau, les prescriptions en termes de gestion des eaux usées et eaux pluviales visent à éviter tout risque de pollution des eaux.

En conclusion, les incidences de la présente modification simplifiée sur l' « environnement » (pris au sens large du terme) demeurent « non significatives ».

10. INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi sont issus du rapport de présentation du SCoT (p. 187 à 202 du rapport de présentation). Seuls les indicateurs concernant les enjeux identifiés sont retenus :

INDICATEURS	MODALITES DE SUIVI	SOURCES	CRITERES D'EVALUATION	Evaluation à l'échelle du SDU
Évolution des systèmes d'assainissement (collectifs et non-collectifs)	Part d'unités de traitement d'assainissement (collectif ou non collectif) conformes aux réglementations en vigueur Prise en compte des capacités et performances épuratoires du couple réseau/station dans les documents d'urbanisme locaux	SAGE PLU(i)	Le PLU(i) prend-il bien en compte les capacités épuratoires des équipements ?	Assainissement collectif
Suivi de la gestion des eaux pluviales	Nombre de communes qui disposent d'un SDAP ou d'un zonage pluvial	PLU(i)	Les dispositions du PLU(i) favorisent-elles bien une gestion des eaux pluviales conformes aux dispositions du SCoT ?	Raccordement au réseau des eaux pluviales publiques Gestion par infiltration sur la parcelle
Production de logements par secteurs / communes et dans les pôles	La construction neuve dans les secteurs / communes conformément aux dispositions du DOO Construction neuve dans les pôles comparée à la production totale	Fichier Sitadel en date de prise en compte MOS	La production de logements (dans les secteurs / communes / pôles) respecte-elle les dispositions du DOO et concourent-elle à maintenir les équilibres démographiques ?	Nombre de constructions neuves autorisés dans le SDU
Développement de l'habitat par densification	Part de la réalisation de logements par densification au sein des enveloppes urbaines de référence	MOS	Le développement de l'habitat respecte-t-il les prescriptions du DOO en matière de densification ?	Les constructions sont autorisées uniquement dans l'espace déjà urbanisé

11. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Auteurs de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale au titre du code de l'urbanisme a été pilotée par Chantal Barbeau, Géographe-urbaniste Ouest Am'.

Démarche générale

L'évaluation environnementale a été menée sur la base du guide publié en novembre 2019 par le Commissariat Général au Développement Durable, intitulé *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme*.

Ce guide définit en particulier les « composantes environnementales » qui doivent faire l'objet de l'évaluation (Sols/sous-sols, Milieux naturels & biodiversité, Cycle de l'eau, Risques naturels, Paysages & patrimoine, Qualité de l'air, Energie, Déchets, Risques technologiques, Environnement sonore), mais aussi un certain nombre d'éléments de méthode. Ces composantes environnementales ont été recroisée avec les thématiques de l'évaluation environnementale du SCoT du Trégor.

L'évaluation environnementale est partagée en deux parties distinctes identifiant ainsi les thématiques sans incidences et les thématiques à enjeux au regard des évolutions envisagées.

Analyse à l'échelle des périmètres des Secteurs Déjà Urbanisés

L'analyse du projet de modification simplifiée du PLU s'est essentiellement focalisée à l'échelle des Secteurs Déjà Urbanisés puisque les évolutions envisagées portent sur des périmètres délimités au sein des dits secteurs. A ce niveau, l'objectif est de déterminer les incidences au niveau de chacune des thématiques de l'évaluation environnementale.

L'analyse est formalisée en reprenant chacune des thématiques de l'évaluation environnementale du SCoT.

Cette analyse détaillée permet de confirmer, thématique par thématique, les enjeux possibles en lien avec les évolutions envisagées. Dans le principe, en cas d'incidences négatives et significatives, il s'agit de s'inscrire dans la logique « éviter – réduire – compenser ». Dans le cas présent, une attention particulière a été portée aux thématiques paysages et qualité de l'eau considérant des incidences négatives éventuelles. Les prescriptions mises en place dans la modification simplifiée ont permis de réduire de manière notable ces incidences négatives.

Analyse vis-à-vis de la zone Natura 2000

Le projet de modification simplifiée du PLU a également été analysé en considérant les incidences qu'il pourrait générer sur Natura 2000.

Les évolutions envisagées au sein des Secteurs Déjà Urbanisés n'auront aucune incidence sur les sites Natura 2000 puisqu'elles affirment la maîtrise de la consommation d'espace avec des périmètres délimités assurant ainsi la préservation du patrimoine végétale.

A l'appui de ces éléments, l'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU au titre de Natura 2000 peut être conclue à ce stade.

Conclusion de l'évaluation environnementale

La conclusion de l'évaluation environnementale a été formulée à l'appui de l'ensemble de l'analyse et des conclusions formulées (à l'échelle des Secteurs Déjà Urbanisé, vis-à-vis de Natura 2000).

Elle a en particulier permis de croiser les différentes thématiques de l'évaluation environnementale, afin d'évaluer les éventuelles incidences cumulées.

Dans le cas de Penvénan, étant donné l'absence d'incidences notables négatives, l'évaluation a pu être conclue sans qu'il soit nécessaire d'apporter des compléments, ni de s'inscrire dans une démarche particulière d'évitement, de réduction ou de compensation. Elle a donc pu s'arrêter à ce stade.

Indicateurs de suivi

Afin de permettre l'évaluation du projet de modification simplifiée du PLU à terme, les indicateurs de suivi ont été identifiés par le SCoT. Les indicateurs du SCoT adaptés à la procédure ont été retenus.

12. ANNEXES

12.1 ELEMENTS DE DESCRIPTION DES SITES NATURA 2000

12.1.1 INCIDENCES SUR NATURA 2000

Le présent document vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Penvénan sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur le site Natura 2000 « **Trégor Goëlo** » (FR5300010 et FR5310070).

12.1.2 DESCRIPTION, ENJEUX ET OBJECTIFS DU SITE NATURA 2000

Le site : Trégor Goëlo

Ce site correspond à une Zone Spéciale de Conservation ainsi qu'à une Zone de Protection Spéciale. Il abrite donc de nombreux habitats d'intérêt communautaire accueillant une très forte diversité faunistique notamment avifaunistique. Ce site se situe au niveau du littoral et est également concerné par une partie maritime.

Ce site Trégor-Goëlo est particulièrement riche et diversifié sur le plan patrimonial et paysager. Entre terre et mer, le secteur du Trégor-Goëlo propose une côte jalonnée par des estuaires, des falaises parmi les plus imposantes de Bretagne, des baies abritées et une multitude de basses et d'écueils dans un contexte bathymétrique de transition à l'échelle de la Bretagne Nord. C'est un site maritime très fréquenté en période touristique. Ce secteur regroupe ainsi une mosaïque très riche d'habitats comme des herbiers de zostères, des falaises, des récifs, la zone de cailloutis, les zones de Maërl, les zones de placages à *Sabellaria spinulosa*, etc. (cf. Tableau des habitats)

Par ailleurs, ce site accueille de nombreuses espèces patrimoniales comme l'Escargot de Quimper (espèce d'intérêt communautaire cantonnée à la Bretagne et au Pays Basque) en situation sublittorale qui est un élément important de patrimonialité. Le secteur englobe également des sites de reproduction pour le Saumon Atlantique comme les Bassins du Trieux et du Jaudy. Il prend aussi en compte des zones d'alimentation de la population de Phoques gris qui se reproduit sur l'archipel des Sept Îles (réserve nationale).

On relève de nombreuses espèces d'oiseaux justifiant la mise en place de la Zone de Protection Spéciale qui est confondue avec la Zone Spéciale de Conservation. La ZPS abrite une grande diversité de milieux : eaux marines, estran, îles et îlots, dunes, cordons de galets et estuaires. Ces milieux sont favorables à de nombreuses espèces d'oiseaux qui peuvent utiliser ces habitats comme zone de chasse, de repos, de reproduction, etc.

C'est le cas par exemple pour le Grand Gravelot qui possède une zone d'hivernage au sein de cette ZPS au niveau de l'embouchure du Jaudy qui est une zone d'importance nationale pour cette espèce. Parmi les oiseaux présents sur ce site, une grande partie correspond à des oiseaux inféodés à la mer et au littoral appelés les laro-limicoles.

Habitats et espèces d'intérêt communautaire

Liste des habitats d'intérêt communautaire selon les données disponibles (Evaluation environnementale du SCOT).

Types d'habitats			Évaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
110 Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine		38315,76 (42%)	A	B	B	B
1130 Estuaires		588 (0,64%)	B	C	B	B
1140 Replats boueux ou sableux exondés à marée basse		6447 (7,07%)	B	B	B	B
1150 Lagunes côtières	X	10,64 (0,01%)	C	C	A	B
1160 Grandes criques et baies peu profondes		3878 (4,25%)	B	C	B	B
1170 Récifs		20701 (22,69%)	B	C	B	B
1210 Végétation annuelle des laissés de mer		7,47 (0,01%)	D			
1220 Végétation vivace des rivages de galets		26,62 (0,03%)	B	C	B	B
1230 Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques		33,8 (0,04%)	B	C	A	B
1310 Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses		58,18 (0,06%)	B	C	B	B
1320 Prés à Spartina (Spartinion maritima)		0,45 (0%)	D			
1330 Prés-salés atlantiques (Glaucopuccinellietalia maritima)		151,24 (0,17%)	B	C	B	B
2110 Dunes mobiles embryonnaires		2,13 (0%)	C	C	C	C
2120 Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)		1,36 (0%)	C	C	C	C
2130 Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	X	0,81 (0%)	D			
2190 Dépressions humides intradunaires		0,05 (0%)	C	C	B	B
3110 Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)		0,22 (0%)	D			

Types d'habitats			Évaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
3120 Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'Ouest méditerranéen à Isoetes spp.		0,51 (0%)	C	C	A	B
4020 Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix	X	7,65 (0,01%)	B	C	C	B
4030 Landes sèches européennes		82,82 (0,09%)	B	C	C	B
6230 Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)	X	1,05 (0%)	C	C	B	B
6410 Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)		0,96 (0%)	C	C	C	B
6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin		5,29 (0,01%)	C	C	A	B
8220 Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique		0,63 (0%)	C	C	C	B
8230 Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii		0,36 (0%)	C	C	B	B
8330 Grottes marines submergées ou semi-submergées		0 (0%)	D			
91E0 Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	X	0,59 (0%)	C	C	C	B
9120 Hétraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion)		26,55 (0,03C%)	C	C	A	B
9130 Hétraies de l'Asperulo-Fagetum		10,91 (0,01%)	C	C	A	B
9180 Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion	X	5,66 (0,01%)	C	C	B	B

Représentativité : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative » ; D = « Présence non significative ».

Superficie relative : A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 %.

Conservation : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Moyenne / réduite ».

Évaluation globale : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative ».

Liste des espèces d'intérêt communautaire selon les données disponibles (Evaluation environnementale du SCOT).

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation :

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolement	Évaluation globale
<i>Elona quimperiana</i>	I	P	B	B	C	B
<i>Coenagrion mercuriale</i>	I	P	D			
<i>Lucanus cervus</i>	I	P	D			
<i>Petromyzon marinus</i>	F	P	D			
<i>Lampetra planeri</i>	F	P	C	B	C	B
<i>Alosa alosa</i>	F	R	C	C	C	C
<i>Alosa alosa</i>	F	C	C	C	C	C
<i>Alosa fallax</i>	F	R	D			
<i>Alosa fallax</i>	F	C	D			
<i>Salmo salar</i>	F	R	B	B	C	B
<i>Salmo salar</i>	F	C	B	B	C	B
<i>Cottus gobio</i>	F	P	D			
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	M	P	D			

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolement	Évaluation globale
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	M	P	D			
<i>Barbastella barbastellus</i>	M	P	D			
<i>Myotis emarginatus</i>	M	W	D			
<i>Myotis bechsteinii</i>	M	P	D			
<i>Tursiops truncatus</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Phocoena phocoena</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Lutra lutra</i>	M	P	B	B	C	B
<i>Halichoerus grypus</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Vandenboschia speciosa</i>	P	P	C	B	C	B
<i>Rumex rupestris</i>	P	P				

Groupe : A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
 Type : p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).
 Population : A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 % ; D = Non significative.
 Conservation : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Moyenne / réduite ».
 Isolement : A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
 Évaluation globale : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative ».



Modification simplifiée du
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8
du code de l'urbanisme

REGLEMENT ECRIT MODIFIE

Février 2023



Pièce 4

Règlement

PLU approuvé le 14 avril 2011
Modification n°1 du 17 novembre 2014,
Modification n° 2 du 06 novembre 2018,
Mise à jour du 1^{er} octobre 2018,
Modification simplifiée du 04 février 2020.
Modification simplifiée n°2 du 14 mars 2023

SOMMAIRE

<u>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</u>	<u>4</u>
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>18</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U.....	19
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	32
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP	39
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE USDU	44
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT	52
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY	60
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>68</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU	69
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUT.....	81
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUY.....	89
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	98
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 3AU	101
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>103</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A.....	104
<u>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>114</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	115
<u>TITRE VI : STATIONNEMENT</u>	<u>130</u>
<u>ANNEXES.....</u>	<u>132</u>

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

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

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

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les éléments du paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGLEMENT DES ZONES

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

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

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Penvénan.

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

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

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 du code de l'urbanisme.

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté interministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme,

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Ces périmètres concernent les zones UA, UB, A et Nh ;

- des espaces soumis à une protection d'architecture ou du paysage ;
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général, en application des dispositions des articles L.142-3 et R.142-4 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

1. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement.

2. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, par décision motivée, des dérogations peuvent être accordées pour la délivrance du permis de construire, à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme 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.

3. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, 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.

Il appartient au demandeur d'apporter la preuve de cette édification régulière.

4. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

5. En application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et à urbaniser peuvent être instituées des servitudes consistant à délimiter les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs.

6. En application de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme qui sont dispensées de toute formalité au titre de ce code,
- des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 du code de l'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. En application de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- les travaux ayant pour effet la création d'une SHOB supérieure à 20 m²,
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme,
- les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

8. En application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1^{er} de l'article R.111-34 du code de l'urbanisme ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L.325-1 du code du tourisme,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements,
- les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha,

- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha.

9. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, un permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions du présent règlement.

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

- les constructions ayant pour effet de créer une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R.111-32 du code de l'urbanisme, dont la SHON est supérieure à 35 m²,
- les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de SHOB ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2 m²,
- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63000 volts,
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 m,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2000 m² sur une même unité foncière.

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

- les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant,
- les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application du 7^e de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- les travaux ayant pour effet la création d'une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20m²,
- les travaux ayant pour effet de transformer plus de 10 m² de SHOB en SHON.

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

- les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
- les coupes ou abatages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7^e de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1^{er} de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

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

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

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

- les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2 m²,
- les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la SHON est inférieure ou égale à 35 m²,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m²,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 2 m, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- le mobilier urbain,
- les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière,
- les murs de soutènement,

- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas 3 mois...

16. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

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

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application du 7^e de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

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

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

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

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

Sur la commune, différents types de zones urbaines sont définis :

- **Une zone U** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 4 secteurs :
 - **UA** : secteur de densité forte, d'organisation en ordre continu, comprenant des sous-secteurs UAa, UAb et UAc, où la hauteur des constructions est limitée
 - **UB** : secteur de densité forte en ordre continu ou discontinu, comprenant des sous-secteurs :
 - UBa et UBb, où la hauteur des constructions est limitée
 - UBi, secteur inondable de Port Blanc
 - **UC** : secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, comprenant un sous-secteur UCa, où la hauteur des constructions est limitée
 - **UD** : secteur de faible densité en ordre discontinu, comprenant un sous-secteur UDa, où la hauteur des constructions est limitée
- **Une zone UE** à vocation d'équipements publics, comprenant un secteur :
 - **UEL** : secteur d'équipements collectifs, publics ou privés, de sport et de loisirs et d'hébergement de loisirs.
- **Une zone UP** à vocation d'activités portuaire
- **Une zone UT** à vocation touristique, comprenant des secteurs :
 - **UT1** : secteur à vocation hôtelière,
 - **UT2** : secteur à vocation de camping et de résidence de loisirs
- **Une zone UY** à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services :

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

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

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

La zone AU est divisée en zones 1AU, 2AU et 3AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

- La zone 1AU d'urbanisation à court terme est opérationnelle immédiatement ; elle comprend 3 zones :
 - **1AU** : zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
 - **1AUT** : zone à vocation touristique, comprenant un secteur **1AUT4**, à vocation d'aire naturelle de jeux, de sport et de loisirs

- **1AU** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services

• La zone 2AU d'urbanisation à moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ; elle est comprise les zones :

- **2AU** : zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- **2AUE** : zone à vocation d'équipements publics
- **2AUT** : zone à vocation touristique, comprenant un secteur **2AUT2**, à vocation de camping et de résidence de loisirs
- **2AU** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services

• La zone 3AU d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ; elle ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque les zones 1AU et 2AU auront été urbanisées.

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

Elle est délimitée au plan par des tirets et est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Sur la commune, elle comprend des secteurs particuliers :

- **Aa** : secteur agricole sans nuisances
- **Ac** : secteur agricole situé dans le périmètre de protection de captage d'eau potable (périmètre complémentaire)

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

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

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

Sur la commune, elles comprennent des secteurs particuliers :

- **Na**, couvrant le bâti situé dans les espaces remarquables du littoral (NL)
- **Nc**, couvrant le périmètre de captage d'eau potable (périmètre sensible)
- **Ne**, à vocation de traitement et d'épuration des eaux usées
- **Nh**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions déjà existantes

- **NL**, couvrant les espaces remarquables du littoral (article L146-6 du code de l'urbanisme)
- **Np**, couvrant la concession portuaire et les zones de mouillages autorisées
- **NT3**, à vocation de camping traditionnel (tentes et caravanes), situé dans la bande des 100 mètres du rivage
- **Ns**, secteur à vocation d'équipements légers de sports et de loisirs

Sur les documents graphiques figurent en outre :

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

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

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

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants).

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

Article R.111-4 du code de l'urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ont été classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En application de l'article R.130-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier, et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre I^{er} de la première partie du code forestier,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1 (5^{ème} alinéa),
- lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R.222-13 à R.222-20, R.412-2 à R.412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L.312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L.130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

ZONES HUMIDES

Sont interdits dans les zones humides repérées au plan :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, 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,
- boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N.2.

Sont admis dans les zones humides repérées au plan, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (équipement lié aux routes, réseaux divers, ...), sous réserve de l'absence d'alternative et sous réserve d'une compensation, le tout restant soumis, le cas échéant, aux dispositions de l'article L 214-3 du code de l'environnement.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
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 ;
les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

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

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des 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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre 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.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

La zone U est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration.

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

- **UA** : secteur de densité forte, d'organisation en ordre continu, comprenant des sous-secteurs :
- UAA, UAb, UAc où la hauteur des constructions est limitée
- **UB** : secteur de densité forte en ordre continu ou discontinu, comprenant des sous-secteurs :
- UBa et UBb, où la hauteur des constructions est limitée
- UBi, secteur inondable de Port Blanc
- **UC** : secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, comprenant un sous-secteur UCa, où la hauteur des constructions est limitée
- **UD** : secteur de faible densité en ordre discontinu, comprenant un sous-secteur UDa, où la hauteur des constructions est limitée

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage (ou les secteurs) recensés comme étant à préserver (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).

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

Article U.1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés, non liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Dans le secteur UBi :

Les nouvelles installations et constructions, exceptées celles autorisées à l'article 2.

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.
- Les opérations d'aménagement de 8 logements et plus doivent comprendre 10% de logement social (définition donnée par les articles L302-5 et 351-2-1 du code de la construction et de l'habitation). En

cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, l'implantation des logements locatifs aidés pourra se faire à proximité de cette opération, après accord de la commune.

Dans le secteur UBi :

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existants, sous réserve de ne pas augmenter les risques d'inondation ou d'en créer de nouveaux,
- les aménagements des constructions existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

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

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

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

2. Accès

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

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme 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 sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale, dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

- **Pour la zone UA**, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 70%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 30%.
- **Pour le sous-secteur UA_c**, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 50%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50%.
- **Pour la zone UB**, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 60%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 40%.
- **Pour la zone UC**, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 50%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50%.

- **Pour la zone UD**, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 50%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

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

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article U.5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

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

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

En secteur UA, les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou privées ;
- en recul de 5 mètres maximum, par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

En cas de construction en retrait, la continuité en limite d'emprise sera matérialisée par un bâtiment ou par un mur de clôture de hauteur supérieure ou égale à un mètre et d'aspect harmonisé avec la construction projetée ainsi qu'avec le caractère urbain de la rue.

En secteur UB, les constructions doivent être édifiées :

- en recul minimum de 3 mètres, par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

En secteur UC, les constructions doivent être édifiées :

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

En secteur UD, les constructions doivent être édifiées :

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

Pour tous les secteurs, un recul entre 0 et 5 mètres pourra être autorisé ou imposé :

- en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect,
- pour les constructions existantes implantées entre 0 et 3 mètres,
- pour des terrains situés à l'angle de deux voies ou pour des terrains en courbe,
- pour des sas d'entrée (10 m²), ou des annexes (garages, préau,...) avec une intégration paysagère dans le site,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.
- pour les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- pour certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 mètres.

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

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

1. En secteur UA, les constructions devront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales.

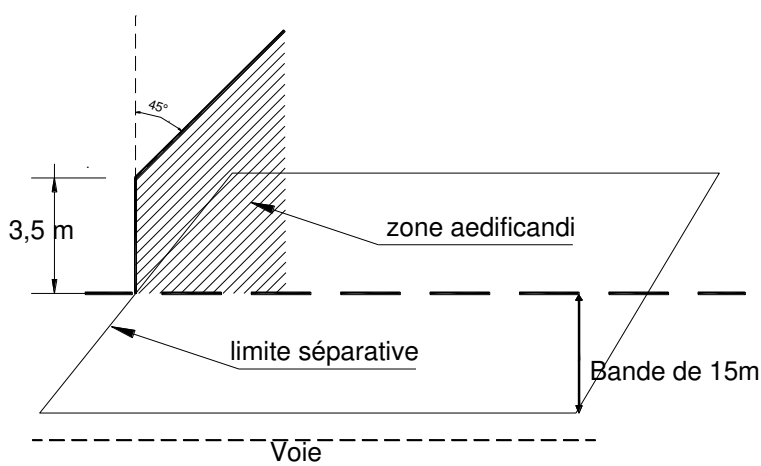
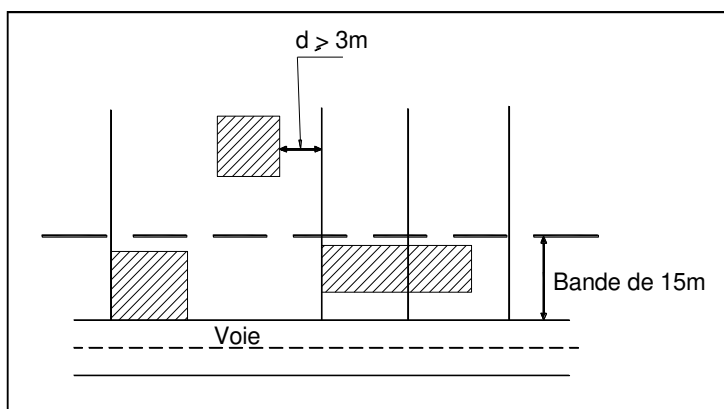
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à trois mètres.

En cas de construction en retrait, la continuité en limite d'emprise sera matérialisée par un bâtiment ou par un mur de clôture de hauteur supérieure ou égale à un mètre et harmonisée avec la construction projetée ainsi qu'avec le caractère urbain de la rue.

2. En secteurs UB et UC, dans une bande de 15 mètres prise à partir de l'alignement, les constructions pourront s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à trois mètres.

Au-delà de la bande de 15 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.



3. En secteur UD, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

4. Pour tous les secteurs.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée (entre 0 et 3 mètres) pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, notamment pour :

- l'implantation de constructions en mitoyenneté,
- l'extension limitée de construction existante,
- la création d'une voie d'accès pour une parcelle située en arrière de la construction,
- la construction d'immeubles groupés,
- le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- le maintien du gabarit d'une venelle dont la largeur est inférieure à 3,5 mètres,
- des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- la construction à l'angle de deux voies ou pour des voies courbes,
- la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7.
- les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

Article U.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
UA	non réglementé
UAc	40%
UB	50%
UC	30%
UD	20%

Article U.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte en cas de toiture en pente
UA	7 m	13 m
UAa	6 m	11 m
UAb	6 m	7 m
UAc	5 m	8 m
UB	6 m	11 m
UBa	5 m	8 m
UBb	7 m	8 m
UC	6 m	10 m
UCa	5 m	8 m
UD	6 m	10 m
UDa	5 m	8 m

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

Au-delà de la bande de 15 mètres, les constructions implantées en limite parcellaire devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,5 mètres de hauteur maximale. Ce plan vertical est prolongé par un plan oblique à 45°.

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

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

Dépendances :

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

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

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

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

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

Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :

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

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

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

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager naturel identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager bâti identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Tous les éléments situés dans les secteurs de protection architecturale et paysagère du bourg, de Port Blanc et Buguélès doivent être conservés et entretenus sans pouvoir être détruits. A titre dérogatoire et pour des raisons justifiées la destruction totale ou partielle demeure possible sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation de démolir et du respect de ses éventuelles prescriptions.

Exemple : les constructions, les murs de moellons, murets, haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers...)

La démolition éventuelle de haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers devra faire l'objet de mesures compensatoires. Ils seront recréés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales,...) sur un périmètre proche de la zone concernée ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie.

Les chemins d'intérêt patrimonial ne pourront faire l'objet d'aucune modification d'assiette (pas d'élargissement), d'aspect (ni bitumé, ni cimenté), etc. et les talus qui les bordent seront impérativement maintenus.

2. Généralités

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Toute architecture d'inspiration régionaliste non locale est interdite.
- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises à la règle énoncée à l'alinéa précédent. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel, excepté dans les cas de constructions sur pilotis, sur les terrains de fortes pentes.
- Les constructions de dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

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

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UA	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2 m au-dessus du niveau de la rue.
UB	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
UC - UD	<ul style="list-style-type: none"> - Murets de moellons ou de pierres sèches (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (hauteur maxi : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées de préférence par :

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

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

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

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

Leur nombre et surface sont définis conformément au titre VI.

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

soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,

soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

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

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

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

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone **UE** est destinée à recevoir les équipements publics.

Elle comprend un secteur **UEL** : secteur d'équipements collectifs, publics ou privés, de sport et de loisirs et d'hébergement de loisirs.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).

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

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

Article UE.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UE.2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R111-37 du code de l'urbanisme excepté :
dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'extension de carrières.

Les dépôts de plus de 10 véhicules.

En zone UE :

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

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

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

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

Dans la zone UEL :

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

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

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

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

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

2. Accès

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

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme 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 sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale, dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

- **Pour la zone UE** le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **20%**, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 80%.

- **Pour la zone UEL** le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **60%**, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 40%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

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

4. Raccordements aux réseaux

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

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

Article UE.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

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

Un recul entre 0 et 5 mètres pourra être autorisé ou imposé pour :

- en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect,
- les constructions existantes implantées entre 0 et 5 mètres,
- les terrains situés à l'angle de deux voies ou pour des terrains en courbe,

- la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7,
- les opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.
- les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 mètres.

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

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

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

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

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée pour :

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

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UE.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 mètres.

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

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

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

2. Généralités

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

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

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

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UE.10.

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

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

Leur nombre et surface sont définis conformément au titre VI.

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R332-17 à R332-23 du code de l'urbanisme.

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

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

En tout état de cause, 10% minimum de la surface parcellaire devra être traité en espace vert de pleine terre.

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

La zone UP est destinée à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche ou de plaisance, liés à l'activité du port.

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

Article UP.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et équipements de toute nature à l'exception de ceux précisés à l'article UP.2 y compris les affouillements et exhaussements non liés à une occupation du sol autorisée.

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

Sont autorisés, sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les préoccupations d'environnement (études d'impact, étude d'incidence sur le site Natura 2000,...) :

les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, etc...),
les ouvrages de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, cales, maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers,
les constructions ou utilisations du sol constituant équipement public ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation est justifiée par des considérations techniques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

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

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme 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.

Article UP.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Adduction en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté y compris lorsque le réseau collectif existe. Le trop plein pourra être éventuellement être pris en charge par le réseau public d'évacuation.

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

4. Réseaux divers :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être privilégiés en raccordement souterrain.

Article UP.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UP.6 : implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Une implantation entre 0 et 3 mètres pourra être autorisée pour :

les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

certaines ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

Non réglementé.

Article UP.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UP.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 8 mètres.

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

Article UP.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage -

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

2. Généralités

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

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

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

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

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UP.10.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UP.13 : obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces non bâtis devront être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UP.14 : coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE 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 du secteur suivant :

- **Crec'h Goulard.**

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 à des conditions particulières

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 - Accès 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 réseaux

• 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 – Caractéristiques 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 séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée (entre 0 et 3 mètres) pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, notamment pour :

- l'implantation de constructions en mitoyenneté,
- l'extension limitée de construction existante,
- la création d'une voie d'accès pour une parcelle située en arrière de la construction,
- la construction d'immeubles groupés,
- le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- le maintien du gabarit d'une venelle dont la largeur est inférieure à 3,5 mètres,
- des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- la construction à l'angle de deux voies ou pour des voies courbes,
- la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7.
- les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article USDU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 extérieur 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

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

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Murets de moellons ou de pierres sèches (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (hauteur maxi : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées de préférence par :
des haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
de talus plantés, sans limite de hauteur.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Article USDU 12 – Stationnement des véhicules

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

Les travaux, coupes, abattages, ... sur haies, boisements et arbres isolés "repérés" et classés sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable.

Le permis de construire peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation,

l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

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

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

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

Article USDU 14 : Performances énergétiques 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 réseaux de communications numériques

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

La zone UT est affectée à des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs...). Elle comprend des secteurs :

- **UT1** : secteur à vocation hôtelière (hôtel, pension de famille, chambres d'hôte, restaurant, ...) et commerciale
- **UT2** : secteur à vocation de camping et de résidence de loisirs

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).

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

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

Article UT.1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

Les constructions et installations qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone : bâtiments industriels, artisanaux, entrepôts, agricoles,...

Les constructions à usage d'habitation permanente, excepté celles autorisées à l'article UT2.

Les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

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

En secteur UT1 :

Les changements de destination à vocation d'habitation des équipements hôteliers.

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

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

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

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

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

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

En secteur UT2 :

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

Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage, des activités, sont admises. Elles pourront être réalisées soit immédiatement lors de l'implantation des équipements soit postérieurement, mais toujours dans le volume de la portion de terrain affectée à l'activité.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

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

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

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

2. Accès

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

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme 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 sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale, dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

- **Pour la zone UT1**, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **70%**, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 30%.
- **Pour la zone UT2**, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **40%**, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 60%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues

pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

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

4. Raccordements aux réseaux

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

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

Article UT.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

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

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée pour :

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

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

Une implantation entre 0 et 3 mètres pourra être autorisée pour :

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UT.9 : emprise au sol des constructions

Secteur UT2 :

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

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

Article UT.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des autres constructions doit respecter :

Secteur	Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
UT1	6 m	11 m	6 m
UT2	3,5 m	7,5 m	4 m

Pour les logements de fonction, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager naturel identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager bâti identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Tous les éléments situés dans les secteurs de protection architecturale et paysagère du bourg, de Port Blanc et Buguéls doivent être conservés et entretenus sans pouvoir être détruits. A titre dérogatoire et pour des raisons justifiées la destruction totale ou partielle demeure possible sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation de démolir et du respect de ses éventuelles prescriptions.

Exemple : les constructions, les murs de moellons, murets, haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers...)

La démolition éventuelle de haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers devra faire l'objet de mesures compensatoires. Ils seront recréés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales,...) sur un périmètre proche de la zone concernée ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie.

2. Généralités

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

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

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

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UT.10.

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

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

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

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R332-17 à R332-23 du code de l'urbanisme.

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

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

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

En secteur UT2 : 20% minimum de la surface parcellaire devra être plantée.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

La zone UY est une zone regroupant les activités à caractère principalement artisanal, commercial, et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage (recensés comme étant à préserver (article L123-1-7 du code de l'urbanisme)).

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

Article UY.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY.2 ;
- Les constructions d'élevages agricoles ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

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

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

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

Dans les secteurs recensés comme zone humide, et indiqués au règlement graphique, l'urbanisation pourra être autorisée, sous réserve de la mise en oeuvre de mesures compensatoires, imposées par l'article L214-3 du code de l'environnement. Ces mesures viseront notamment à permettre la requalification de zones humides présentant un réel intérêt écologique, situées sur le territoire communal.

La reconstruction au même emplacement est possible.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

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

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

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

2. Accès

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

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme 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 sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale, dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

- **Pour la zone UY**, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **80%**, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 20%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

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

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

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

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

Les effluents autres que domestiques devront faire l'objet d'une autorisation de raccordement au réseau d'assainissement collectif conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé (on ne peut pas l'obliger sur l'ensemble du territoire, contraire à l'obligation de desserte universelle).

Article UY.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

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

- 15 mètres de l'axe de la RD31,

- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée pour :

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

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

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

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

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée pour :

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

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

Non réglementé.

Article UY.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UY.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

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

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager naturel identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

La démolition éventuelle de haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers devra faire l'objet de mesures compensatoires. Ils seront recréés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales,...) sur un périmètre proche de la zone concernée ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie.

2. Généralités

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

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

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

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

les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Volumes

- Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.
- Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou motifs viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

- Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception des bâtiments annexes autorisés (stockage...). Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

4. Couleurs et matériaux

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle et limitée.
- L'aspect des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres aspects).

5. Enseignes

- Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment.
- Elles pourront être également fixées sur une structure indépendante du bâtiment de type totem. Elles ne seront en aucun cas fixées sur les clôtures sur voie comme sur limites séparatives.
- Les enseignes lumineuses sont interdites, mais les enseignes et totems pourront être éclairés avec la même intensité lumineuse sur chaque lot.

6. Clôtures

6.1. Clôtures sur voie

Au sein d'une même zone UY, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

6.2. Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées :

de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
de grillage de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.
Les clôtures différentes, notamment en parpaings non enduits, sont interdites.

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

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

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

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

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

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

La zone 1AU est constituée par les parties du territoire de la commune, équipées ou non, destinées à être aménagées à court terme.

Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement,

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).

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

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

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

- Les reconstructions des constructions détruites depuis plus de 10 ans (à l'exception des habitations), lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction.

- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés à l'article 2.
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

1. Conditions générales de l'urbanisation d'une zone 1AU

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

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

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

par les articles AU 3 à AU 14 ci après,

par les principes d'aménagement définis dans le document des orientations d'aménagement.

Ne pourront être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble et en respectant les principes fixés par les orientations d'aménagement, les zones :

- 1AU1,
- 1AU2,
- 1AU3

Les opérations d'aménagement de 8 logements et plus doivent comprendre 10% de logement social (définition donnée par les articles L302-5 et 351-2-1 du code de la construction et de l'habitation). En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, l'implantation des logements locatifs aidés pourra se faire à proximité de cette opération, après accord de la commune.

2. Seront autorisées dans les zones 1AU :

L'implantation de bâtiments liés à l'activité artisanale sous réserve qu'ils soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et qu'ils ne dépassent pas plus de 100 m² d'emprise au sol.

L'implantation de dépendances et d'annexes de la construction principale, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

3. Seront autorisées sans opération d'aménagement d'ensemble :

Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

Les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur.

Les modifications, extensions limitées ou reconstructions après destruction et démolition depuis moins de 10 ans des constructions existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

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

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

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

2. Accès

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

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme 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 sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale, dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

Les principes d'accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent obligatoirement être compatibles avec les orientations d'aménagement.

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

- **Pour la zone 1AUA** le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 70%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 30%.

- **Pour la zone 1AUB** le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 60%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 40%.
- **Pour la zone 1AUC** le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 50%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

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

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article 1AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 200 m² sera exigée à l'aval du dispositif d'assainissement projeté.

Article 1AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

En secteur 1AUA, les constructions doivent être édifiées :

entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

En secteur 1AUB, les constructions doivent être édifiées :

en recul minimum de 3 mètres, par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur ;

En secteur 1AUC, les constructions doivent être édifiées :

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

Pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour :

en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect,

- les terrains situés à l'angle de deux voies ou pour des terrains en courbe,
- les sas d'entrée (10 m²), ou des annexes (garages, préau,...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7,
- les opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.
- les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 mètres.

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

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

1. En secteur 1AUA, les constructions devront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales.

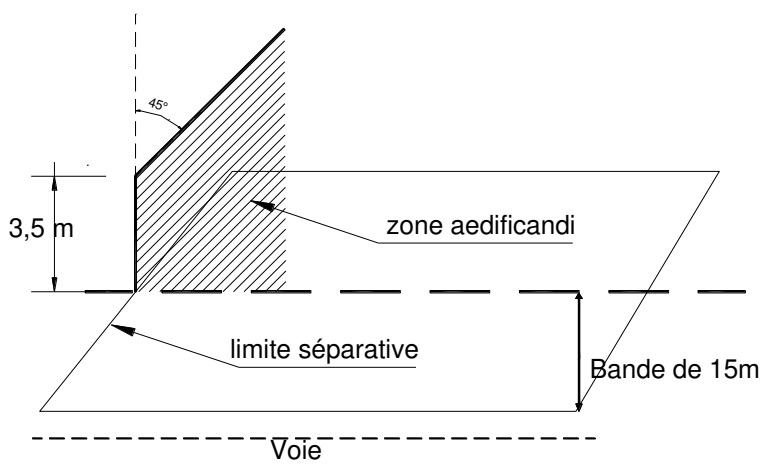
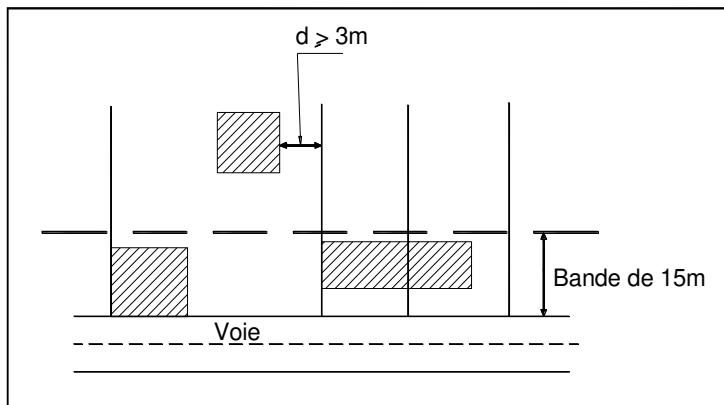
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à trois mètres.

En cas de construction en retrait, la continuité en limite d'emprise sera matérialisée par un bâtiment ou par un mur de clôture de hauteur supérieure ou égale à un mètre et d'aspect harmonisé avec la construction projetée ainsi qu'avec le caractère urbain de la rue.

2. En secteurs 1AUB et 1AUC, dans une bande de 15 mètres prise à partir de l'alignement, les constructions pourront s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à trois mètres.

Au-delà de la bande de 15 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.



3. Pour tous les secteurs.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée (entre 0 et 3 mètres ou supérieure) pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, notamment pour :

- la modification d'importance limitée de construction existante,
 - la création d'une voie d'accès pour une parcelle située en arrière de la construction,
 - la construction d'immeubles groupés,
 - le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
 - le maintien du gabarit d'une venelle dont la largeur est inférieure à 3,5 mètres,
 - des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
 - la construction à l'angle de deux voies ou pour des voies courbes,
- la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7.

les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

certaines ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

Article 1AU.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
1AUA	70%
1AUB	60%
1AUC	40%

Article 1AU.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte en cas de toiture en pente
1AUA	non réglementé	13 m
1AUB	6 m	11 m
1AUC	6 m	10 m

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

Au-delà de la bande de 15 mètres, les constructions implantées en limite parcellaire devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 3 mètres de hauteur maximale. Ce plan vertical est prolongé par un plan oblique à 45°.

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

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

Dépendances :

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

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

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

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

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

Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :

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

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

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

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager naturel identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager bâti identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

La démolition éventuelle de haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers devra faire l'objet de mesures compensatoires. Ils seront recréés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur,

type d'espèces végétales,...) sur un périmètre proche de la zone concernée ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie.

Les chemins d'intérêt patrimonial ne pourront faire l'objet d'aucune modification d'assiette (pas d'élargissement), d'aspect (ni bitumé, ni cimenté), etc. et les talus qui les bordent seront impérativement maintenus.

2. Généralités

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Toute architecture d'inspiration régionaliste non locale est interdite.
- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises à la règle énoncée à l'alinéa précédent. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel, excepté dans les cas de constructions sur pilotis, sur les terrains de fortes pentes.

3. Clôtures

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

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUA	<ul style="list-style-type: none">- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 1,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2 m au-dessus du niveau de la rue.
1AUB	<ul style="list-style-type: none">- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés

	<p>d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 1,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
1AUC	<ul style="list-style-type: none"> - Murets de moellons ou de pierres sèches (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (hauteur maxi : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées de préférence par : des haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m, de talus plantés, sans limite de hauteur.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

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

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

Leur nombre et surface sont définis conformément au titre VI.

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

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

Les principes de stationnement figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

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

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

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

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

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

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

La surface d'espaces libres de pleine terre ne pourra être inférieure à :

Secteur	Surface d'espace libre de pleine terre
1AUA	-
1AUB	20%
1AUC	30%

Les principes d'espace public / d'espace libre figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUT

La zone 1AUT est affectée à des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs...).

Elle comprend le secteur **1AUT4**, à vocation d'aire naturelle de jeux, de sport et de loisirs

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

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

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AUT 3 à AUT 14 ci après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des orientations d'aménagement.

Chaque zone 1AUT ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).

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

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

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

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

Les constructions et installations qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone : bâtiments industriels, artisanaux, entrepôts, agricoles,...

Les constructions à usage d'habitation permanente, excepté celles autorisées à l'article AUT2.

Les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

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

En secteur 1AUT4 :

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

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

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

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUT.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

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

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

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

2. Accès

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

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme 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 sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale, dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

- **Pour la zone 1AUT4** le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **40%**, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 60%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en

fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

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

4. Raccordements aux réseaux

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

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

Article 1AUT.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AUT.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée pour :

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

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

Une implantation entre 0 et 3 mètres pourra être autorisée pour :

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

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1AUT.9 : emprise au sol des constructions

Secteur 1AUT4 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

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

Article 1AUT.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des autres constructions doit respecter :

Secteur	Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
1AUT4	3,5 m	7,5 m	4 m

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager naturel identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager bâti identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Tous les éléments situés dans les secteurs de protection architecturale et paysagère du bourg, de Port Blanc et Buguéllès doivent être conservés et entretenus sans pouvoir être détruits. A titre dérogatoire et pour des raisons justifiées la destruction totale ou partielle demeure possible sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation de démolir et du respect de ses éventuelles prescriptions.

Exemple : les constructions, les murs de moellons, murets, haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers...)

La démolition éventuelle de haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers devra faire l'objet de mesures compensatoires. Ils seront recréés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales,...) sur un périmètre proche de la zone concernée ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie.

2. Généralités

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

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

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

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UT.10.

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

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

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

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R332-17 à R332-23 du code de l'urbanisme.

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

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

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

En secteur 1AUT4 : 30% minimum de la surface parcellaire devra être plantée.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUY

La zone 1AUY correspond à l'extension de la zone d'activités, destinées à être aménagées à court terme. Elle est destinée à regrouper les activités à caractère principalement artisanal, commercial, et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

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

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

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

par les articles AU 3 à AU 14 ci après,

par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'aménagement.

Rappels

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

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

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

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

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY.2 ;
- Les constructions d'élevages agricoles ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

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

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Dans les secteurs recensés comme zone humide, et indiqués au règlement graphique, l'urbanisation pourra être autorisée, sous réserve de la mise en oeuvre de mesures compensatoires, imposées par l'article L214-3 du code de l'environnement. Ces mesures viseront notamment à permettre la requalification de zones humides présentant un réel intérêt écologique, situées sur le territoire communal.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUY.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

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

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

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

2. Accès

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

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme 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 sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale, dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

Les principes d'accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

- **Pour la zone 1AUY** le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **80%**, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 20%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

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

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

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

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

Les effluents autres que domestiques devront faire l'objet d'une autorisation de raccordement au réseau d'assainissement collectif conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé (on ne peut pas l'obliger sur l'ensemble du territoire, contraire à l'obligation de desserte universelle).

Article 1AU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 15 mètres de l'axe de la RD31,
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Dans les marges de recul de la RD31, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée pour :

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

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

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

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

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée pour :

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

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

Non réglementé.

Article 1AUY.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUY.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

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

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

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

2. Généralités

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

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

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

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

les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Volumes

- Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.
- Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.
- Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception des bâtiments annexes autorisés (stockage..). Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

4. Couleurs et matériaux

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle et limitée.
- L'aspect des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres matériaux).

5. Enseignes

- Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment.
- Elles pourront être également fixées sur une structure indépendante du bâtiment de type totem. Elles ne seront en aucun cas fixées sur les clôtures sur voie comme sur limites séparatives.
- Les enseignes lumineuses sont interdites, mais les enseignes et totems pourront être éclairés avec la même intensité lumineuse sur chaque lot.

6. Clôtures

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

6.1. Clôtures sur voie

Au sein d'une même zone 1AUY, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

6.2. Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées :

de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
de grillage de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

Les clôtures différentes, notamment ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

Les principes d'espace public / d'espace libre figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est constituée par les parties du territoire de la commune, équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification du PLU suivant la procédure réglementaire (article R.123-6 du code de l'urbanisme). A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

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

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

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

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

La zone 2AU comporte les secteurs suivants :

- **2AUE** : secteur à vocation d'équipement public
- **2AUT** : secteur à vocation touristique
- **2AUY** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).

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

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

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

- Les reconstructions des constructions détruites depuis plus de 10 ans (à l'exception des habitations), lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

Les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur.

Les modifications, extensions limitées ou reconstructions après destruction et démolition depuis moins de 10 ans des constructions existantes.

Les ouvrages de gestion de l'eau pluviale.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 3AU

La zone 3AU est constituée par les parties du territoire de la commune, équipées ou non, destinées à être aménagées à long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Les zones 3AU ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les zones 1AU et 2AU auront été urbanisées.

Elles sont urbanisables à long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les zones 3AU peuvent devenir constructibles après modification du PLU suivant la procédure réglementaire (article R.123-6 du code de l'urbanisme). A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

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

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 3AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

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

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

Article 3AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Les reconstructions des constructions détruites depuis plus de 10 ans (à l'exception des habitations), lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 3AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur.
- Les modifications, extensions limitées ou reconstructions après destruction et démolition depuis moins de 10 ans des constructions existantes.
- Les ouvrages de gestion de l'eau pluviale.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

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

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

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

Elle comprend des secteurs :

- **Aa** : secteur agricole sans nuisances
- **Ac** : secteur agricole situé dans le périmètre de protection de captage d'eau potable (périmètre complémentaire)

Rappels

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

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

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol ;
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif ;
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23-d du code de l'urbanisme excepté :
 - sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R.421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

- dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation, à l'exception des aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole.
- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.443-6-1 et R.443-3 du Code de l'urbanisme.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

2. En secteurs Aa, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1 :

Les installations et bâtiments d'exploitations agricoles abritant des installations classées pour l'environnement.

3. En secteurs Ac, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1 :

Les installations et bâtiments d'exploitations agricoles susceptibles de mettre en cause la protection de la ressource en eau potable.

4. Dans les zones humides repérées au plan :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, 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,
 - boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,
- sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N.2.

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

Rappel de l'article L146-4 du code de l'urbanisme :

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

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, 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 du préfet après avis de la

commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa 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.

1. Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives :

Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexe et de dépendances destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Elles seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées à proximité immédiate du siège de l'exploitation ; deux logements de fonction par exploitation seront autorisés, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

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

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

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

L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques, à l'exception des centrales photovoltaïques.

L'implantation d'installations de production d'énergie photovoltaïques en toitures de bâtiments existants ou sur des surfaces déjà imperméabilisées.

2. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect de l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles, qui ne sont plus ni affectés ni nécessaires à l'agriculture, spécifiquement désignés aux documents graphiques (par une étoile) et sous réserve que l'exploitation ait cessé son activité depuis plus de deux ans.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale, et notamment : les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales.

4. Sont admis dans les zones humides repérées au plan, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (équipement lié aux routes, réseaux divers, ...), sous réserve de l'absence d'alternative et sous réserve d'une compensation, le tout restant soumis, le cas échéant, aux dispositions de l'article L 214-3 du code de l'environnement.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
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 ;
les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

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

1. Adduction en eau potable

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

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2. Eaux pluviales

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

Si un réseau d'eaux usées existe, les eaux pluviales ne doivent pas y être déversées.

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet.

Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les constructions doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

3. Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

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

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

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

Pour les voies départementales, le recul minimal des constructions, de l'axe des voies est de :

35 m pour la RD 31
15 m pour les RD 38, 70 74.

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

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité), sous réserve qu'il n'y ait pas diminution de la marge de recul.

Pour les autres voies :

Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité), sous réserve qu'il n'y ait pas diminution de la marge de recul.

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée pour :

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

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

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

Une implantation entre 0 et 3 mètres pourra être autorisée pour :

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

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

Non réglementé.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des logements de fonction ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
A	6 m	9 m

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

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

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager naturel identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager bâti identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

La démolition éventuelle de haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers devra faire l'objet de mesures compensatoires. Ils seront recréés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales,...) sur un périmètre proche de la zone concernée ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie.

Les chemins d'intérêt patrimonial ne pourront faire l'objet d'aucune modification d'assiette (pas d'élargissement), d'aspect (ni bitumé, ni cimenté), etc. et les talus qui les bordent seront impérativement maintenus.

2. Généralités

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel, excepté dans les cas de constructions sur pilotis, sur les terrains de fortes pentes.

3. Clôtures

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

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
A	<ul style="list-style-type: none">- Murets de moellons ou de pierres sèches (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (hauteur maxi : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.- Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

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

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend les secteurs particuliers :

- **Na**, couvrant le bâti situé dans les espaces remarquables du littoral (NL)
- **Nc**, couvrant le périmètre de captage d'eau potable (périmètre sensible)
- **Ne**, à vocation de traitement et d'épuration des eaux usées
- **Nh**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions déjà existantes
- **NL**, couvrant les espaces remarquables du littoral (article L146-6 du code de l'urbanisme)
- **Np**, couvrant la concession portuaire et les zones de mouillages autorisées
- **NT3**, à vocation de camping traditionnel (tentes et caravanes), situé dans la bande des 100 mètres du rivage
- **Ns**, secteur à vocation d'équipements légers de sports et de loisirs

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).

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

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

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits dans la zone N et les secteurs Na, Nh et Ns :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23-d du code de l'urbanisme excepté :
sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R.421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.443-6-1 et R.443-3 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations d'éoliennes, excepté les installations autorisées à l'article N.2.

2. Sont interdits en secteur Nc, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne participe à la préservation de la ressource en eau potable, à l'exception de celles admises à l'article N.2.

3. Sont interdits en secteur Ne, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec l'épuration des eaux usées.

4. En secteur NL sont interdits toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

5. Sont interdits en secteurs Np, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sur le Domaine Public Maritime et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis à l'article N.2.

6. Sont interdits en secteurs NT3, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non autorisé dans l'arrêté préfectoral de classement du camping.

7. Sont en outre interdites pour tous les secteurs de la zone N, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées par ailleurs à l'article N.2.

Les extensions et changements de destination des constructions existantes sont également interdits.

8. Dans les zones humides repérées au plan :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

comblement, affouillement, exhaussement, 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,

boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N.2.

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

1. Sont admis dans la zone N et dans les secteurs Nc, Nh, NT3 et Np

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, mouillages, cales et ouvrages portuaires..), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

Sont admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,

qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

1.1. Dans la zone N, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer de logement nouveau, les aménagements suivants :

- La restauration des constructions existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
pour les constructions de plus de 150 m² de SHON : + 30 m² de SHON,
pour les constructions de moins de 150 m² de SHON : + 50 m² de SHON,
à la date d'approbation du présent PLU.
- Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. La construction devra se faire en extension de la construction existante ou à proximité immédiate.
- Les installations éoliennes individuelles (moins de 12 mètres), bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

1.2. Dans le secteur Na, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer de logement nouveau, les aménagements suivants :

- La restauration des constructions existantes.
- L'extension mesurée d'une habitation existante, en continuité du bâti. La SHON créée sera limitée à 25 m² de SHON nouvellement créée.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 20 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. La construction devra se faire en extension de la construction existante ou à proximité immédiate.

1.3. Dans le secteur Nc, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas engendrer de contraintes supplémentaires pour la protection de la ressource en eau potable et de respecter l'arrêté de protection du captage, les aménagements suivants :

- La restauration des constructions existantes.
- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - pour les constructions de plus de 150 m² de SHON : + 30 m² de SHON,
 - pour les constructions de moins de 150 m² de SHON : + 50 m² de SHON,
 - à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. La construction devra se faire en extension de la construction existante ou à proximité immédiate.
- Les installations éoliennes individuelles (moins de 12 mètres), bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

1.4. Dans le secteur Nh, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de respecter le principe de réciprocité (article L111-3 du code rural), les aménagements suivants :

La restauration des constructions existantes.

- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - pour les constructions de plus de 150 m² de SHON : + 50 m² de SHON,
 - pour les constructions de moins de 150 m² de SHON : + 75 m² de SHON,
- à la date d'approbation du présent PLU.

Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural et leur extension mesurée.

Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la SHOB du projet de construction n'excède pas 50 m² et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m.

L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant. La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

2. Sont admis en secteur NL :

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R.146-2 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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

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

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

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

les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

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

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

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également admis en secteur NL : les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :

« afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article L.146-6-1 du code de l'urbanisme).

3. Sont admis dans le secteur NT3 :

- Les constructions et installations autorisées par l'arrêt préfectoral de classement du camping.
- Les installations et constructions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique).
- La restauration sans changement de destination des constructions existantes conservées pour l'essentiel.

4. Sont admis dans le secteur Np, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'état d'un titre d'occupation appropriée :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.
- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret n°91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.

5. Sont admis dans le secteur Ns :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers de sport et de loisirs, sous réserve de leur insertion paysagère et de la prise en compte de l'environnement, notamment du caractère de zone humide de certaines parcelles.
- Les aires de stationnement devront rester non cimentées et non bitumées.

6. Sont admis dans les zones humides repérées au plan, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (équipement lié aux routes, réseaux divers, ...), sous réserve de l'absence d'alternative et sous réserve d'une compensation, le tout restant soumis, le cas échéant, aux dispositions de l'article L 214-3 du code de l'environnement.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
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 ;
les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

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

1. Adduction en eau potable

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

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2. Eaux pluviales

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

Si un réseau d'eaux usées existe, les eaux pluviales ne doivent pas y être déversées.

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet.

Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les constructions doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

- **Pour la zone Nh**, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **50%**, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

3. Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

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

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

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

Pour les autres voies départementales, le recul minimal des constructions, par rapport à l'axe des voies est de :

- 35 mètres pour la RD 31,
- 15 m pour les RD 38, 70, 74

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

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité), sous réserve qu'il n'y ait pas diminution de la marge de recul.

Pour les autres voies :

Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité), sous réserve qu'il n'y ait pas diminution de la marge de recul.

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée pour :

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

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

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

Une implantation entre 0 et 3 mètres pourra être autorisée pour :

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

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

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

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

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

Les surélévations (maximum 60 cm) permettant de créer un étage habitable sont autorisées, sous réserve d'une harmonisation des matériaux avec les matériaux de façade d'origine.

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager naturel identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager bâti identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Tous les éléments situés dans les secteurs de protection architecturale et paysagère du bourg, de Port Blanc et Buguéllès doivent être conservés et entretenus sans pouvoir être détruits. A titre dérogatoire et pour des raisons justifiées la destruction totale ou partielle demeure possible sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation de démolir et du respect de ses éventuelles prescriptions.

Exemple : les constructions, les murs de moellons, murets, haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers...)

La démolition éventuelle de haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers devra faire l'objet de mesures compensatoires. Ils seront recréés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales,...) sur un périmètre proche de la zone concernée ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie.

Les chemins d'intérêt patrimonial ne pourront faire l'objet d'aucune modification d'assiette (pas d'élargissement), d'aspect (ni bitumé, ni cimenté), etc. et les talus qui les bordent seront impérativement maintenus.

2. Généralités

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

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel, excepté dans les cas de constructions sur pilotis, sur les terrains de fortes pentes.

3. Clôtures

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

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
N	<ul style="list-style-type: none"> - Murets de moellons ou de pierres sèches (hauteur maxi : 0,60 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

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

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,

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

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé.

TITRE VI : STATIONNEMENT

RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> Appartement en immeuble collectif : Studio 2 pièces 3 pièces 4 pièces et plus Groupe d'habitations Maison individuelle hors lotissement Lotissement à usage d'habitation Foyer de personnes âgées Logements locatifs avec prêt aidé par l'Etat 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour 4 logements - 2 places par logement) - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 chambres - aucune place n'est imposée
ACTIVITÉS	
Commerces de : moins de 150 m ² de plus de 150 m ² <ul style="list-style-type: none"> Bureau – services – entreprises artisanales et industrielles Hôtel 	Selon les besoins de l'activité 3,75 places par 100 m ² de SHON 2,5 places par 100 m ² de SHON 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> Établissement d'enseignement du 1er degré Établissement recevant du public 	1 place par 150 m ² de SHON totale Capacité d'accueil (définie par la commission de sécurité) x 0,12

**non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.*

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

ANNEXES

ANNEXE 1 : QUELQUES DEFINITIONS

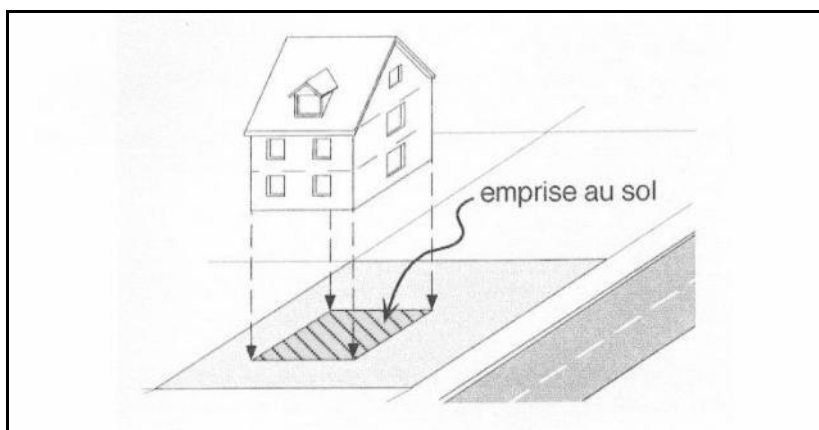
Annexe : construction accolée à la construction principale.

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

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

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

Emprise au sol : L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.



Faîte : sommet d'une construction

Hauteur Maximale absolue : La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

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

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Coefficient d'Occupation des Sols : c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

SHOB : la Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris l'épaisseur des murs).

SHON : La Surface Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Œuvre Brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus. Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

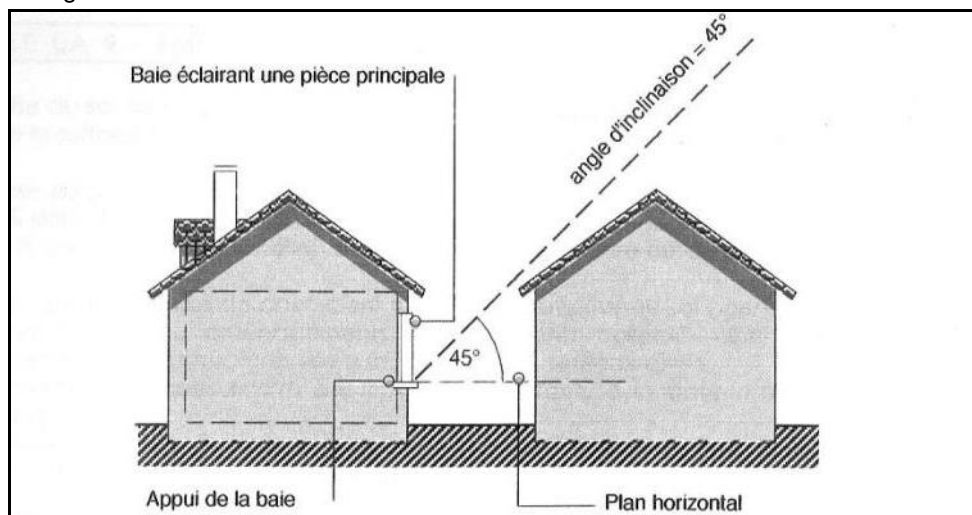
Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

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

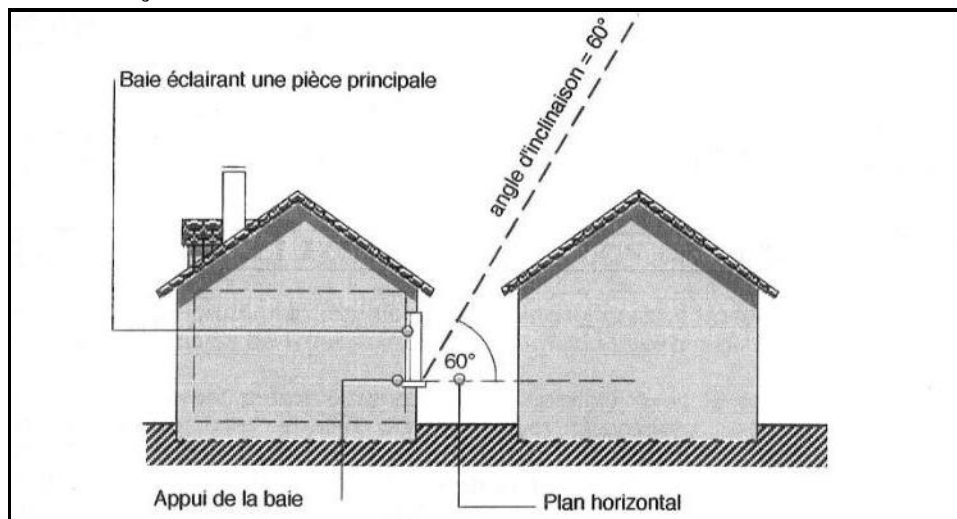
Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, ...

ANNEXE 2 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLES 8)

Cas général



Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade



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

Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus

1. Les principes généraux pour toutes plantations

Les nouvelles plantations auront pour fonction de créer une ambiance intime bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir un meilleur reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

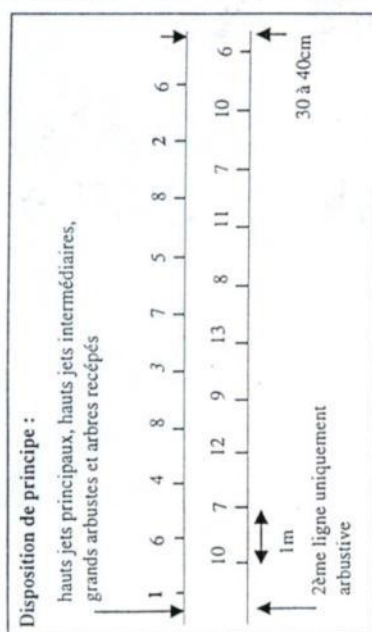
- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition initiera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (panneaux de fibres végétales, écorces, compost).

L'association de plusieurs essences constituant un écran végétal donne :

- une meilleure harmonie paysagère. L'association de végétaux permet de varier les teintes et une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et plus efficace. Les arbustes buissonnants assureront la protection de la base de la haie,
- une meilleure résistance aux maladies et aux parasites. Ainsi, si une espèce végétale est atteinte et disparaît, les autres plus résistantes occuperont l'espace. Le mélange des essences permet d'éviter une contamination rapide.

Exemple de la composition d'une haie sur talus :

Végétaux pour une haie : 2/3 caduque, 1/3 persistante



Arbres de hauts jets principaux :

- 1- Chêne pédonculé
- 2- Merisier

Arbres de hauts jets intermédiaires :

- 3- Alisier terminal

Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :

- 6- Sureau noir
- 7- Noisetier
- 8- Troène commun
- 9- Houx

Arbustes de petites tailles :

- 10- Genêts à balai
- 11- Fragon
- 12- Viorne lantana
- 13- Prunellier

Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'essences à utiliser pour réaliser les séquences de végétaux des haies bocagères et leur mode de conduite.

Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine. On évitera de constituer une haie monospécifique, uniforme comme un mur.

2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus

La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :

haie libre : 2/3 caduque, 1/3 persistante

- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.

Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente). Ils seront espacés de 8 à 12m.

- Des arbres menés en taillis ou cépées, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.

- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnies par les arbres menés en cépée.

Cf. exemple de composition ci-contre.

Arbres de grande taille conduits en haut jet

espèces	Feuillage	Forme possible	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Chêne pédonculé <i>Quercus pedunculata</i>	Caduc, Mar.	HJ, HJI	15 à 20m	Moyenne
Châtaignier <i>Castanea sativa</i>	Caduc	HJ, HJI, C	15 à 20m	Moyenne
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	Caduc	HJ, C	15 à 20m	Rapide
Merisier <i>Prunus avium</i>	Caduc	HJ, HJI	12 à 17m	Rapide
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>	Caduc	HJI	10 à 15m	Moyenne
Charme commun <i>Carpinus betulus</i>	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne

Arbustes de grande taille			
espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Aubépine monogyne <i>Crataegus monogyna</i>	Caduc	4 à 8 m	Rapide
Loiselier <i>Corylus avellana</i>	Caduc	2 à 6 m	Rapide
Ormeau noir <i>Sambucus nigra</i>	Caduc	3 à 6 m	Rapide
Toux <i>Ilex aquifolium</i>	Persistant	2 à 8 m	Moyenne
Orène commun <i>Ligustrum atrovirens</i>	Semi-Persistant	2 à 4 m	Rapide

Arbustes de petite taille			
espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Ormeuiller mâle <i>Cornus mas</i>	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
Busain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Prunellier <i>Prunus spinosa</i>	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
Orme lanтана <i>Viburnum lantana</i>	Semi-Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Orme obier <i>Viburnum opulus</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide

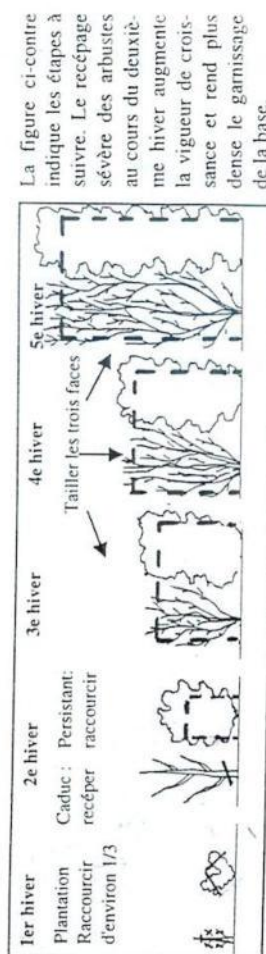
Légende :

HJ : Haut Jet
HJI : Haut Jet Intermédiaire
C : Cépée
GA : Grand Arbuste
Vitesse de croissance :
Rapide : plus de 60 cm/an
Moyenne : de 20 à 60 cm/an
Faible : moins de 20 cm/an

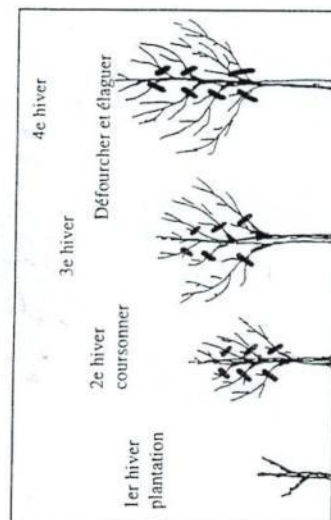
Arbustes de petite taille à feuillage persistant

Espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Ajone d'Europe <i>Ulex europaeus</i>	Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Fragon <i>Ruscus aculeatus</i>	Persistant	0,5 à 1 m	Lente
Genêt à balais <i>Sarothamnus scoparius</i>	Persistant	1 à 2 m	Rapide

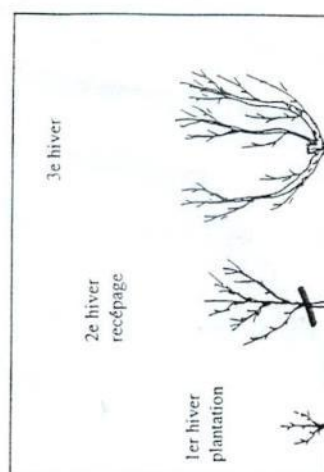
Conduite d'une haie libre :



Conduite d'un arbre en haut jet



Formation d'une cépée sur souche











Modification simplifiée du
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8
du code de l'urbanisme

**EXTRAIT DU REGLEMENT
GRAPHIQUE MODIFIE**

Février 2023

PENVENAN CREC'H GOULARD

-  Périmètre bâti existant
-  Sous-secteur USdu
-  Esp Rivage
-  PLU communal en vigueur
-  Zones humides
-  Courbe de niveau

