



Commune de DINEAULT

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - REGLEMENT ECRIT



Table des matières

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
2 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	4
3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
4 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	6
5 ADAPTATIONS MINEURES	8
6 DEFINITIONS	8
7 ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER.....	11
8 OUVRAGES SPECIFIQUES.....	12
9 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	12
10 ESPACES BOISES CLASSES	13
11 ZONES HUMIDES.....	13
12 DISPOSITIONS SPECIFIQUES.....	13
13 CLOTURES	14
14 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT.....	14
15 SUBMERSION MARINE	14
16 PERIMETRE DE CAPTAGE	14
17 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	14
18 RISQUES SISMIQUES	15
 TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U	16
___ DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UH	17
___ DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UM.....	24
___ DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ui	27
 TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE - 1AU -	31
 TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - A -	39
 TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES - N -	48
 ANNEXES	57

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R111-5 à R111-19, R111-28 à R111-30 du code de l'urbanisme.

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)
- les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,
- les dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- les dispositions des articles L113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements approuvé depuis moins de 10 ans
- le règlement de voirie du conseil départemental.

D'autres informations utiles sont mentionnées ci-après :

- Les zones de Droit de Préemption Urbain dans les zones U et AU, instituées en application des dispositions des articles L211-1 et suivants du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du "**DATE D'APPROBATION DU PLU**"
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L421-3 et R421-6 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du "**DATE D'APPROBATION DU PLU**"
- L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du **XX**
- En vertu de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié par le PLU au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES 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.

LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »

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

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,

LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »

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

Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, les installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural situés dans les zones agricoles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiés au

règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestier (CDPENAF).

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « ZONES 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, les installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme.











Y sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises 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.

Les bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural situés dans les zones agricoles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

4 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 destinations des constructions possibles et l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Destination	Sous-destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	

Équipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités du secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

5 ADAPTATIONS MINEURES

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.

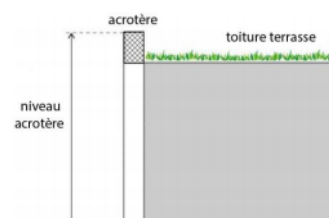
En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre :

- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles (article L152-4 alinéa 2)
- l'accessibilité des personnes handicapées au logement (article L152-4 alinéa 3)
- favoriser la performance énergétique des bâtiments conformément aux dispositions prévues à l'article L152-5 du code de l'urbanisme

6 DEFINITIONS

Acrotère

Désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des gardes corps



Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe

Construction secondaire détachée de la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de celle-ci (abri de jardin, garage, remise, piscine..). Elle ne peut constituer un nouveau logement.

Appareillage

Dans une maçonnerie, taille et assemblage des pierres

Changement de destination

Le changement de destination consiste à passer d'une affectation à une autre. Cinq destinations et 21 sous-destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme. Il n'y a donc changement de destination que s'il y a passage d'une catégorie à une autre (*exemple : La transformation d'un hôtel en immeuble*

d'habitation est un changement de destination. En revanche, la transformation d'un immeuble de logements non aidés en logement social, ou la transformation d'un commerce en un autre type de commerce ne devrait pas en principe constituer un changement de destination susceptible d'entraîner l'exigence d'un permis de construire préalable).

Construction

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux édifié pour servir d'abri aux biens, animaux et/ou aux humains.

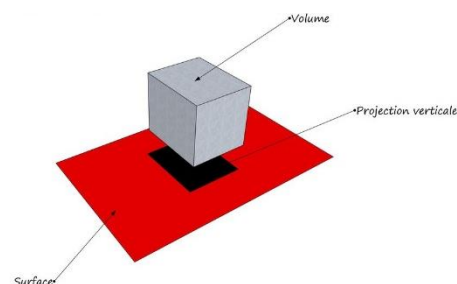
Contigu

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

Emprise au sol

Conformément à l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Extension

L'extension consiste en l'agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Fond de parcelle

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à la voie publique.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales. Dans le cas d'une parcelle à l'angle de deux voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

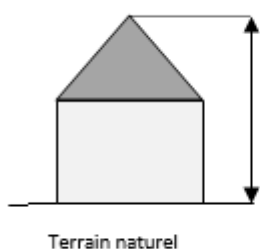
Hauteur maximale

Hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux (et notamment des fouilles ou de remblais), jusqu'au point le plus haut de la construction.

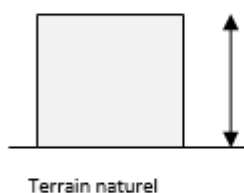
Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur, les balustrades et garde-corps à claire-voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.

La hauteur autorisée est donc la différence d'altitude entre le terrain naturel et :

- le point le plus haut, où faitage pour les toits à deux pans
- l'acrotère pour les toitures terrasse.

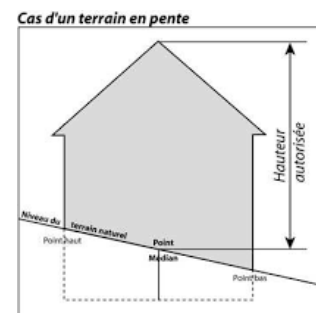


Hauteur maximale de la construction



Hauteur maximale de la construction

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



La hauteur des équipements techniques (antennes, pylônes, trémies d'ascenseurs ...) n'est pas réglementée.

Limites des voies et emprises publiques

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique y compris les voies des lotissements privés. Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives 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 divers....

Limites séparatives

Il s'agit des limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique. Il peut s'agir de limite séparative latérale ou de limite séparative de fond de parcelle.

Marge de recul

Espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie.

Mur bahut

Mur bas supportant par exemple une grille de clôture, une balustrade...

Opération d'aménagement d'ensemble

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

Rénovation

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

Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces définies par l'article R 111-22 du code de l'urbanisme.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

7 ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

En application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans les cas suivants :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

8 OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

9 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "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 des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

10 ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

Prescriptions générales :

Est 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 repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Ne constituent pas un défrichement les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables.

11 ZONES HUMIDES

On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année (article L211-1 du code de l'environnement).

12 DISPOSITIONS SPECIFIQUES

DINEAULT étant une commune assujettie aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'urbanisme, il est spécifié que :

Sur l'ensemble de la commune : les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestier (CDPENAF) Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé, si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement et aux paysages.

Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L121-13 du code de l'urbanisme.

13 CLOTURES

L'édification des clôtures en limite de voies et emprises publiques ou privées est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date **XXX**

14 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-15 code de l'urbanisme).

15 SUBMERSION MARINE

Dinéault est concerné par le risque de submersion marine

Le territoire est couvert par la carte de zone basse qui représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de retour centennal augmenté de 20 cm d'élévation du niveau marin liée aux effets de changement climatique. En application des articles L101-2 et R111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

16 PERIMETRE DE CAPTAGE

Les périmètres de protection (immédiate, rapprochée et éloignée) visent à assurer la protection de la ressource en eau, vis-à-vis des pollutions de nature à rendre l'eau impropre à la consommation. Il s'agit d'une protection de l'environnement proche du captage permettant notamment d'assurer la sécurité sanitaire de l'eau et, en cas de pollution accidentelle, de disposer du temps nécessaire pour éviter l'exposition de la population à divers polluants.

La commune de Dinéault est concernée par les périmètres de Kergaoc et de Lezaff (arrêté DUP du 13/01/1998 modifié le 22/10/2007), ainsi qu'une partie des périmètres des captages de Toul ar Gloët et Brigneun en Trégarvan (arrêté DUP du 23/06/2017).

17 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir article L421-6 du code de l'urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Les périmètres concernés par les OAP sont cartographiés sur les planches graphiques du règlement.

Il peut s'agir de secteurs se trouvant à l'intérieur du tissu urbain existant ou de secteurs situés en extension d'urbanisation. La vocation principale des secteurs est donnée par le règlement écrit et graphique et précisée par les OAP qui portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des secteurs à aménager.

18 RISQUES SISMIQUES

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

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

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UH

La zone UH est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au bourg de Dinéault.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UH 1 - Destinations et sous-destinations

La zone UH est une zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, du commerce et des activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UH 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- le stationnement de caravane plus de 3 mois par an consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (article R111-50 code de l'urbanisme),
- la construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.

Sont autorisés sous conditions :

- La transformation d'activités à nuisances existantes, ou l'extension des constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à la condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussière et de fumées ainsi que les nuisances causées à la circulation et au stationnement.

Article UH 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.

THÉMATIQUE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURAL, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UH 4 - Volumétrie et implantation des constructions

♦ Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions principales par rapport au terrain naturel est fixée à :

Faîtage		Point le plus haut en cas de toit plat ou monopente	
RDC + combles	7 m	RDC	5 m
RDC + 1 + combles	9 m	RDC + 1	7 m

La hauteur maximale des annexes par rapport au terrain naturel est fixée à :

- 4 m en cas de toit plat ou monopente
- 5 m en cas de toit à double pente

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

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

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur au faîtage, à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction qu'elles jouxtent.

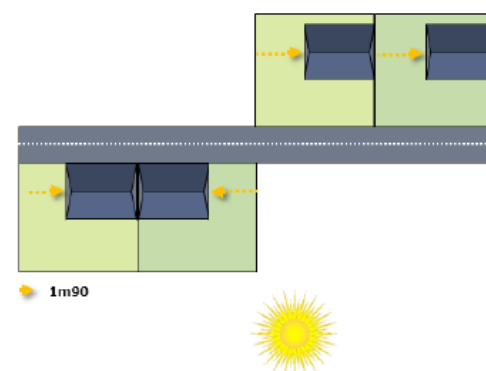
Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

♦ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un recul adapté aux dimensions du terrain. L'implantation des constructions devra privilégier dans la mesure du possible le meilleur apport solaire pour la construction tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation.



♦ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction doit être implantée en limite séparative, ou en recul d'au moins 2 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation.

♦ **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article UH 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

♦ **Aspect des constructions**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Lorsque la toiture comprend deux pans, l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 30 et 45°. Les équipements de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture. Le cadre et les panneaux seront adaptés à la couleur de la toiture.

Les bardages de pignons sont autorisés à condition d'être réalisés en harmonie avec l'environnement et avec les autres matériaux utilisés pour le bâtiment. En cas d'accord pour l'utilisation d'ardoises, le bardage ne sera autorisé que sur la pointe du pignon.

♦ **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 30 centimètres maximum des règles de l'article UH4 pourra être autorisé sous réserve de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment ou de ne pas gêner la circulation (notamment si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite).

En cas de non-respect de l'une de ces réserves, pour pouvoir bénéficier de la « règle alternative » précitée, des adaptations du projet pourront être imposées comme par exemple interdire la réalisation d'une isolation entre le sol et le haut du rez-de-chaussée.

♦ **Clôtures** : les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, les talus plantés ou non doivent être conservées et entretenues en conservant le même aspect d'appareillage.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte au caractère des lieux :

- en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction)
- en cherchant la simplicité des formes et des structures.

Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

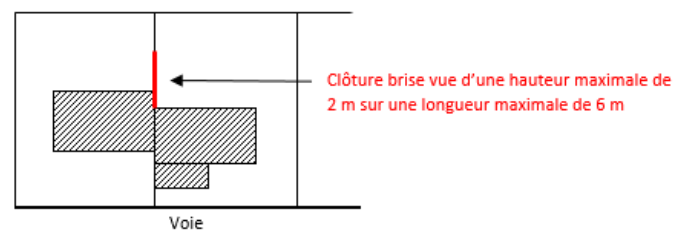
Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

En limite des voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1 m au-dessus de la voie, à l'exception des clôtures murs-bahuts qui peuvent être surmontées de dispositif à claire voie (grilles, lisses...) à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,40 m.



En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

Une clôture brise vue d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel pourra être réalisée côté jardin sur une longueur maximale de 6 m dans le prolongement de l'habitation.



En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères pouvant être doublées d'un grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,60 m par rapport au terrain naturel. Elles doivent être perméables pour la petite faune.

Sont interdits les clôtures suivantes :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparents (parpaing)
- Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
- Les panneaux pleins en limite de voies
- Les grillages simples, sauf s'ils sont doublés d'une haie
- Les matériaux provisoires ou précaires.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies comporteront au moins 3 espèces différentes avec pour maximum 1/3 de persistantes. La liste d'espèces végétales locales et d'espèces proscrire figure en annexe du présent règlement.

Article UH 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Les haies et les arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés, s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Dans toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront :

- Etre constitutif d'un maillage de liaisons douces ;
- Intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

En application du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU, le coefficient maximal d'imperméabilisation à respecter est de :

Secteurs	Coefficient d'imperméabilisation	Pourcentage d'espaces verts (ou autres espaces perméables) particuliers et collectifs
UH	60%	40%

Article UH 7 - Stationnement

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

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement.

Les espaces de stationnement extérieur seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de techniques favorisant la pénétration des eaux.

THÉMATIQUE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UH 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et d'une largeur minimale de 4 m.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du stationnement visiteur.
- Les voies en impasse, qui desservent plus de 2 terrains, doivent permettre d'effectuer par une manœuvre simple le demi-tour des véhicules, y compris de sécurité.

Article UH 9 - Desserte par les réseaux

- ♦ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- ♦ **Défense incendie** : la défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.
- ♦ **Réseaux électriques** : les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

♦ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

L'organisme chargé du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue, bassin d'infiltration...) dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, s'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués sur le plan de zonage d'assainissement pluvial .

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales pourront être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UM

La zone UM est destinée à recevoir exclusivement les installations et constructions nécessaires au fonctionnement de l'école de gendarmerie de Ty Vougeret

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UM 1 - Destinations et sous-destinations

La zone UM est destinée aux constructions et installations militaires.

Article UM 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles ou forestières,
- les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- le stationnement de caravane plus de 3 mois par an consécutifs ou non,

Sont autorisés sous conditions :

Non réglementé

Article UM 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UM 4 - Volumétrie et implantation des constructions

♦ Hauteurs maximales autorisées

Non règlementé

♦ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la RD 887 classée route à grande circulation, le recul des constructions nouvelles en dehors des espaces urbanisés ne pourra être inférieur à 75 m.

Ce recul ne s'applique pas :

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

♦ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction doit être implantée en limite séparative, ou en recul d'au moins 3 mètres.

♦ **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

Article UM 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

♦ **Aspect des constructions**

Non réglementé

♦ **Clôtures**

Non réglementé

Article UM 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Non réglementé

Article UM 7 – Stationnement

Les espaces de stationnement extérieur seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant la pénétration des eaux.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UM 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et d'une largeur minimale de 4 m.

Article UM 9 - Desserte par les réseaux

- ♦ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- ♦ **Défense incendie** : la défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.
- ♦ **Réseaux électriques** : les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- ♦ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

L'organisme chargé du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

- ♦ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration (puisard, puits perdu...) dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, s'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués sur le plan de zonage d'assainissement pluvial.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ui

La zone Ui est destinée à l'accueil d'activités économiques (zone d'activités de Ty Vougeret)

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Ui 1 - Destinations et sous-destinations

La zone Ui est destinée aux activités et installations de caractère professionnel et artisanal ne présentant pas de nuisance majeure et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénient ou de danger important pour l'environnement.

Article Ui 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles ou forestières,
- les constructions à usage d'habitation,
- l'ouverture de carrières ou de mines,
- les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- le stationnement de caravane plus de 3 mois par an consécutifs ou non.

Sont autorisés sous conditions :

- La loge de gardien sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes : être intégrée dans le bâtiment principal et ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol.

Article Ui 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ui 4 - Volumétrie et implantation des constructions

♦ Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m au point le plus haut.

La hauteur des ouvrages techniques tels que silos, pylônes... n'est pas réglementée.

♦ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à la RD 887 classée route à grande circulation, le recul des constructions nouvelles en dehors des espaces urbanisés ne pourra être inférieur à 75 m.

Ce recul ne s'applique pas :

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

♦ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives. Toutefois, une implantation en limite pourra être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

♦ **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

Article Ui 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

♦ **Aspect des constructions**

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

• **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où les clôtures sont indispensables à la sécurité des installations, elles seront constituées de grillages (ou treillis soudés) doublés d'une haie végétale d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement.

♦ **Performances énergétiques et environnementales**

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

Article Ui 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Tout projet de construction devra être accompagné d'un projet d'aménagement paysager.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

La plantation d'espèces invasives est interdite.

En application du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU, le coefficient maximal d'imperméabilisation à respecter est de :

Secteurs	Coefficient d'imperméabilisation	Pourcentage d'espaces verts (ou autres espaces perméables) particuliers et collectifs
Ui	80%	20%

Article Ui 7 – stationnement

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement.

Les espaces de stationnement seront conçus par l'utilisation de techniques favorisant la pénétration des eaux.

THÉMATIQUE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX**Article Ui 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et d'une largeur minimale de 4 m.

Article Ui 9 - Desserte par les réseaux

- ♦ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

- ♦ **Défense incendie** : la défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.
- ♦ **Réseaux électriques** : les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- ♦ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

L'organisme chargé du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

- ♦ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration (puisard, puits perdu...) dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, s'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués sur le plan de zonage d'assainissement pluvial.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - 1AU -

La zone **1AU** correspond aux secteurs de développement de l'urbanisation en densification ou extension de l'espace aggloméré. Ces secteurs sont destinés à être ouvert à l'urbanisation à court terme, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- ♦ **1AUh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat en densification ou extension du bourg
- ♦ **1AUi** à vocation d'activités artisanales en extension du bourg

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

Les secteurs 1AU sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation générales qui définissent des principes d'aménagement. Les conditions d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1AU 1 - Destinations et sous-destinations

En secteur 1AUh sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- ♦ Habitation, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau et commerce de détail

En secteur 1AUi sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- ♦ Artisanat, entrepôt, commerce d'une surface de vente supérieure à 200 m² en lien avec une activité principale de production existante sur la commune.

Article 1AU 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En tous secteurs sont interdits :

- Les destinations et sous- destinations non autorisées au paragraphe 1AU1 ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- le stationnement de caravane plus de 3 mois par an consécutif ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (article R111-50 code de l'urbanisme).

En secteur 1AUh sont interdits :

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'édification d'annexe (abris de jardin, garage...) avant la réalisation de la construction principale.

En secteur 1AUj peut être autorisée :

- La loge de gardien sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes : être intégrée dans le bâtiment principal d'activités et ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol.

Article 1AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

♦ **Hauteurs maximales autorisées**

En secteur 1AUh

La hauteur maximale des constructions principales par rapport au terrain naturel est fixée à

Faîtage		Point le plus haut en cas de toit plat ou monopente	
RDC + combles	7 m	RDC	5 m
RDC + 1 + combles	9 m	RDC + 1	7 m

La hauteur maximale des annexes par rapport au terrain naturel est fixée à :

- 4m en cas de toit plat ou monopente
- 5 m en cas de toit à double pente

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

En secteur 1AUj

La hauteur maximale du bâtiment d'activité est fixée à 10 m.

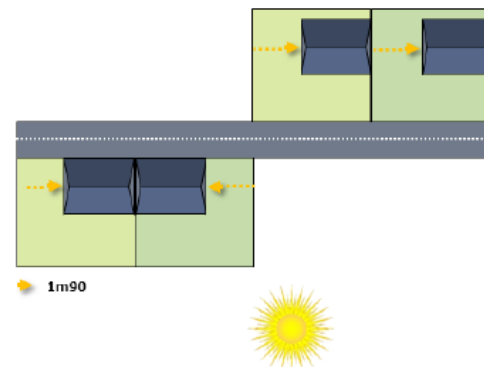
♦ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur 1AUh

Les constructions peuvent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un recul adapté aux dimensions du terrain. L'implantation des constructions devra privilégier dans la mesure du possible le meilleur apport solaire pour la construction tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation.



En secteur 1AUl

Les constructions devront respecter une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

♦ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur 1AUh

La construction doit être implantée en limite séparative, ou en recul d'au moins 2 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation.

En secteur 1AUl :

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

♦ Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est libre ; elle sera définie dans le cadre du permis de construire.

Article 1AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

♦ Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;

- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Lorsque la toiture comprend deux pans, l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 30 et 45°. Les équipements de production d'énergie solaire seront de préférence intégrés à la toiture. Le cadre et les panneaux seront adaptés à la couleur de la toiture.

Les bardages de pignons sont autorisés à condition d'être réalisés en harmonie avec l'environnement et avec les autres matériaux utilisés pour le bâtiment. En cas d'accord pour l'utilisation d'ardoises, le bardage ne sera autorisé que sur la pointe du pignon.

♦ Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

♦ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, les talus plantés ou non doivent être conservées et entretenues en conservant le même aspect d'appareillage.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction) ;
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

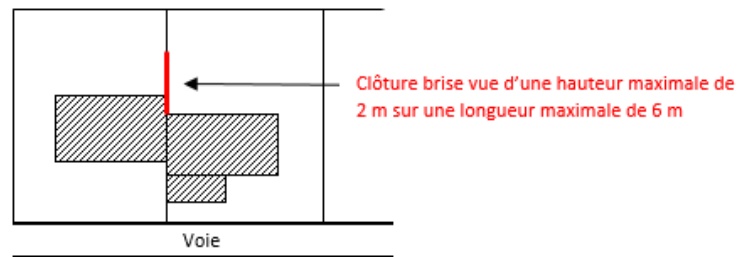
En secteur 1AUh

En limite des voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1 m au-dessus de la voie, à l'exception des clôtures murs-bahuts qui peuvent être surmontées de dispositif à claire voie (grilles, lisses...) à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,40 m.



En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

Une clôture brise vue d'une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel pourra être réalisée côté jardin sur une longueur maximale de 6 m dans le prolongement de l'habitation.



En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères pouvant être doublées d'un grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,60 m par rapport au terrain naturel. Elles doivent être perméables pour la petite faune.

En secteur 1AUi

Dans le cas où les clôtures sont indispensables à la sécurité des installations, elles seront constituées de grillages (ou treillis soudés) doublés d'une haie végétale d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

En tous secteurs sont interdites les clôtures suivantes :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparente (parpaing)
- Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
- Les panneaux pleins en limite de voies
- Les grillages simples, sauf s'ils sont doublés d'une haie
- Les matériaux provisoires ou précaires.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les plantations monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites (voir liste en annexe). Les haies devront comporter des espèces différentes avec au maximum 1/3 de persistantes.

Article 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

♦ Plantations existantes

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Dans toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront :

- Etre constitutif d'un maillage de liaisons douces ;
- Intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

En application du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU, le coefficient maximal d'imperméabilisation à respecter est de :

Secteurs	Coefficient d'imperméabilisation	Pourcentage d'espaces verts (ou autres espaces perméables) particuliers et collectifs
1AUh	60%	40%
1AUi	80%	60%

En secteur 1AUi tout projet de construction devra être accompagné d'un projet d'aménagement paysager.

Article 1AU 7 - Stationnement

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

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement.

Les espaces de stationnement extérieur seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant la pénétration des eaux.

En secteur 1AUi : les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et d'une largeur minimale de 4 m. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du stationnement visiteur.
- Les voies en impasse, qui desservent plus de 2 terrains, doivent permettre d'effectuer par une manœuvre simple le demi-tour des véhicules, y compris de sécurité.

Article 1AU9 - Desserte par les réseaux

- ♦ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- ♦ **Défense incendie** : la défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.
- ♦ **Réseaux électriques** : les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

♦ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

L'organisme chargé du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

En secteur 1AUi : pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

♦ **Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales sera assurée par un dispositif d'infiltration avec un rejet dans le sol visant à déconnecter les eaux pluviales des réseaux (Exemples d'ouvrages d'infiltration : puits d'infiltration, tranchée drainante, ouvrages à ciel ouvert : jardin de pluie, bassin végétalisé, noue, ...). Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, un ouvrage de rétention/restitution sera mis en œuvre.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite indiqués sur le plan de zonage d'assainissement pluvial.

Les eaux pluviales pourront être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPICABLES AUX ZONES AGRICOLES - A -

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- **Ai** correspondant à des sites d'activités économiques isolés au sein des espaces agricoles

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article A 1 - Destinations et sous-destinations

Le secteur Aa est dédié aux exploitations agricoles et forestières, aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Le secteur Ai est dédié aux extensions des activités économiques isolées au sein de la zone agricole.

Article A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits en tous secteurs

- les destinations et sous destinations non autorisées au paragraphe A1 et non autorisées sous condition au présent paragraphe
- hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination des constructions existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et leurs jonctions nécessaire à l'exercice des missions de service public.
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs et de Résidences Mobiles de Loisirs.
- toute installation de stockage de déchets inertes (I.S.D.I.)

En secteur Ai

- toute construction ou installation, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site et à condition de ne pas apporter de contraintes nouvelles aux activités principales de la zone :

Les constructions ou installations nouvelles liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées sous les conditions suivantes

- être en dehors des espaces proches du rivage,
- avec l'accord du Préfet après avis de CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) et de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

A - constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics et d'intérêt général**En secteur Aa**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - ✓ qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
 - ✓ que la construction soit implantée sur le siège d'exploitation ou en continuité de celui-ci. A défaut un projet implanté dans le cadre d'une urbanisation existante, à une distance du site d'exploitation que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation et après un délai de 2 ans d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'implantation que celles citées ci-dessus.

- Les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m².
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (C.U.M.A.) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- les hébergements, locaux ou installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole sous réserve que ces activités (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...), restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'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.

B- Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- 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.
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural et que l'assainissement soit réalisable, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU dans le respect des conditions suivantes :
 - que l'extension ne dépasse pas 30% ou 50 m² maximum de la surface totale de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU,
 - que la surface définitive y compris l'extension ne dépasse pas 250 m².

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

- l'édification de nouvelles annexes à la construction à usage d'habitation (hors piscine) et sans création de logement nouveau, à une distance maximale de 20 m de la construction principale. L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne pourra pas dépasser 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU.
- la construction d'une piscine, avec un bassin d'une superficie de 50 m² maximum.
- la construction d'un seul abri pour animaux (non lié à un siège d'exploitation agricole) par unité foncière.
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et

lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Ai

- l'extension des bâtiments accueillant des activités artisanales, industrielles et tertiaires ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

L'extension se fera dans la limite de 50% d'extension par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. La hauteur de l'extension ne pourra excéder celle du bâtiment étendu.

Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

♦ Hauteurs maximales autorisées

Constructions à usage d'habitation

La hauteur maximale des constructions principales par rapport au terrain naturel est fixée à :

Faîtage		Point le plus haut en cas de toit plat ou monopente	
RDC + combles	7 m	RDC	5 m
RDC + 1 + combles	9 m	RDC + 1	7 m

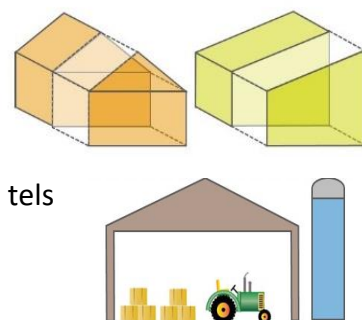
Annexes : la hauteur maximale des annexes par rapport au terrain naturel est fixée à :

- 4m en cas de toit plat ou monopente
- 5 m en cas de toit à double pente.

Les extensions des bâtiments d'habitation devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs et volumes du bâtiment existant.

Constructions à usage utilitaire

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc. n'est pas réglementée.



En secteur les extensions des bâtiments d'activités existants ne peuvent excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut du bâtiment qu'elle viendrait jouxter.

♦ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Par rapport à la RD 887 classée route à grande circulation, le recul des constructions nouvelles en dehors des espaces urbanisés ne pourra être inférieur à 75 m.

Ce recul ne s'applique pas :

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

- Par rapport aux RD 60, 47 et 147 hors agglomération au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie est de :

- 20 m pour les constructions à usage d'habitation
- 15 m pour les autres constructions

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra pas être inférieur à 10 m.

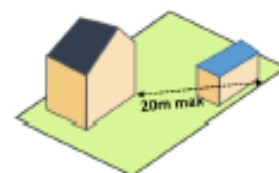
- Sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de voirie, pourront être autorisées dans ces marges de recul la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

♦ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

♦ **Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale**

Les annexes autorisées au paragraphe 2 doivent être édifiées à une distance maximale de 20 m par rapport au bâtiment principal, sauf pour les annexes abritants des animaux (poulailler, abris à moutons, chenil....) qui pourront être édifiées à une distance supérieure.



Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

♦ **Aspect des constructions**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Bâtiments agricoles

- Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

Restauration de bâtiments anciens

La restauration de bâtiments anciens doit prendre en compte le caractère du bâtiment existant, l'échelle, la qualité et la mise en œuvre des matériaux, etc.

♦ **Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues en conservant le même aspect d'appareillage
- Les clôtures seront constituées de talus, empierrés ou non, plantés (arbustes et arbres) ; de haies végétales d'essences locales (pouvant être doublées d'un grillage) ; de murets de pierres ; de dispositifs en bois à claire-voie.
- Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune.
- Pour les parcelles à usage unique d'habitation (sans activité agricole). La hauteur des murets ne peut excéder 1 m ; ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie en bois. La hauteur cumulée totale des clôtures ne peut excéder 1,40 m en bordure de voie et 1,60 m en limites séparatives par rapport au terrain naturel.

En secteur Ai : dans le cas où les clôtures sont indispensables à la sécurité des installations, elles seront constituées de grillages (ou treillis soudés) doublés d'une haie végétale d'essences locales. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

♦ **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Les installations de production d'énergie renouvelable (type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques) sont autorisées sur toitures.

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Tout projet de construction devra être accompagné d'un projet d'aménagement paysager.

Afin de faciliter leur intégration dans l'environnement, des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement (voir palette végétale en annexe) :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Les haies monospécifiques d'essences persistantes telles que cyprès, thuya, laurier palme, éléagnus sont à proscrire (voir cahier de recommandations d'espèces végétales en annexe du présent règlement).

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Éléments de paysage à protéger

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Article A 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement extérieures seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant l'infiltration des eaux.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et d'une largeur minimale de 4 m.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du stationnement visiteur.
- Les voies en impasse, qui desservent plus de 2 terrains, doivent permettre d'effectuer par une manœuvre simple le demi-tour des véhicules, y compris de sécurité.

Article A 9 - Desserte par les réseaux

- ♦ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- ♦ **Réseaux électriques** : sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone

- ♦ **Eaux usées**

Les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

- ♦ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les eaux pluviales pourront être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPICABLES AUX ZONES NATURELLES - N -

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **NL** à destination d'activités touristiques ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- **Ns** délimitant les espaces terrestres et fluviaux (rivière de l'Aulne), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L 121-23 à 26 et R 121-4 à 6 du code de l'urbanisme).
- **Nzh** délimitant les zones humides

Les périmètres de protection des captages d'eau potable sont délimités au règlement graphique par une trame spécifique.

- Pour les captages de Kergaoc et de Lezaff, il est fait application de l'arrêté préfectoral du 13/01/1998 modifié le 22/10/2007.
- Pour les captages Toul ar Gloët et Brigneun en Trégarvan, il est fait application de l'arrêté préfectoral du 23/06/2017

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article N 1 - Destinations et sous-destinations

Le secteur NL est destiné aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Article N 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

En tous secteurs

- hors espaces urbanisés de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer et notamment l'atterrage des canalisations et leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.
- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

En secteur Na :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement non autorisé sous conditions au présent paragraphe.
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En secteur NL

- Toutes constructions ou installations autres que celles autorisées sous conditions.

En secteur Nzh :

- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, remblaiement, exhaussement et affouillement (sauf si pour travaux de gestion ou restauration écologique), dépôt divers, création de plans d'eau, imperméabilisation, changement de destination.

En secteur Ns :

Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus sous conditions au présent paragraphe

- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement sauf si pour travaux de gestion ou restauration écologique
 - dépôts divers,
 - tous travaux de drainage des zones humides figurant au plan de zonage,
 - création de plans d'eau,
 - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 - remblaiement ou comblement de zones humides,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés :

- la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...
 - l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
 - les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N5
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article N2,
 - l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
 - le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

Sont autorisés sous conditions**En tous secteurs :**

- 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, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, eau, assainissement, télécommunications...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- les exhaussements ou affouillements s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre de travaux de gestion ou de réhabilitation des espaces naturels (exemple : étrépage pour restaurer des tourbières, déblaiement pour restaurer des zones humides remblayées...)
- Les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En secteur Na

- 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, y compris dans la bande des 100 m par rapport au rivage.
- le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural et que l'assainissement soit réalisable. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (C.D.N.P.S.).
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU et sans création de nouveau logement dans le respect des conditions suivantes :
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU dans le respect des conditions suivantes :
 - que l'extension ne dépasse pas 30% ou 50 m² maximum de la surface totale de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.
 - que la surface définitive y compris l'extension ne dépasse pas 250 m².Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.
- l'édification de nouvelles annexes à la construction à usage d'habitation (hors piscine) et sans création de logement nouveau, à une distance maximale de 20 m de la construction principale. L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne pourra pas dépasser 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU.
- la construction d'une piscine, avec un bassin d'une superficie de 50 m² maximum.
- La création et l'extension de constructions et d'installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou l'exploitation de la forêt.

En secteur NL

- Les installations, constructions et aménagements liés et nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les terrains de camping.

En secteur Ns

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de services public définies à l'article L121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques et de communications électroniques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
- 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,
- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - ✓ A la sécurité maritime et aérienne
 - ✓ A la défense nationale
 - ✓ A la sécurité civile
 - ✓ Au fonctionnement des aéroports
 - ✓ Au fonctionnement des services portuaires autres que les ports de plaisance
 - ✓ Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative
- En application du code de l'urbanisme, peuvent être implantés, dans le respect des obligations d'information et de participation du public exposées dans le code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, 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 ;

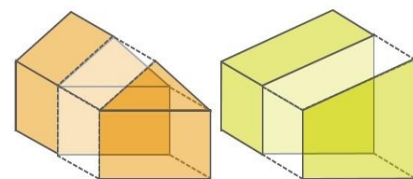
- b) Les aires de stationnements indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni 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 dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 50 m²;
 - 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.
 - f) Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- En application du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux
 - Sur la partie maritime ou fluviale, les zones de mouillage soumises à leur réglementation spécifique.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

♦ **Hauteurs maximales autorisées**

Les extensions des bâtiments existants (habitation) ne peuvent excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut du bâtiment qu'elle viendrait jouxter



La surélévation des bâtiments existants n'est pas autorisée

La hauteur maximale des annexes par rapport au terrain naturel est fixée à :

- 4m en cas de toit plat ou monopente
- 5 m en cas de toit à double pente.

♦ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant au règlement graphique du présent PLU

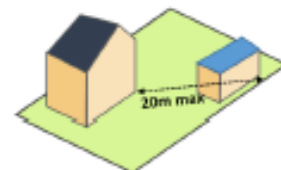
Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

♦ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

♦ **Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale**

Les annexes autorisées au paragraphe 2 doivent être édifiées à une distance maximale de 20 m par rapport au bâtiment principal, sauf pour les annexes abritants des animaux (poulailler, abris à moutons, chenil....) qui pourront être édifiées à une distance supérieure.



Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

♦ **Aspect des constructions**

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

La restauration de bâtiments anciens doit prendre en compte le caractère du bâtiment existant, l'échelle, la qualité et la mise en œuvre des matériaux, etc.

Elle doit s'inscrire dans un objectif de développement durable, et de réduction des consommations énergétiques.

♦ **Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues en conservant le même aspect d'appareillage.
- Les clôtures végétales seront de préférence constituées d'essences locales.
- Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune
- Pour les parcelles à usage unique d'habitation (sans activité agricole), les clôtures grillagées ne peuvent excéder 1,40 m en limite sur voie et 1,60 m en limites séparatives par rapport au terrain naturel existant.

En secteur NL les clôtures pourront être constituées de grilles ou grillages perméables à la petite faune noyés dans la végétation, de haies végétales d'essences locales. Elles ne pourront pas excéder 2 m de haut.

♦ Performances énergétiques et environnementales

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments sera recherchée. L'installation de dispositif de production d'énergie solaire sur le bâti est à privilégier.

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Tout projet de construction devra être accompagné d'un projet d'aménagement paysager.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Éléments de paysage à protéger

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

En secteur Ns des plantations pourront être admises sous réserve du respect de la qualité écologique et/ou paysagère du secteur.

Article N 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement extérieures seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant l'infiltration des eaux.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et d'une largeur minimale de 4 m.

- Les aménagements de voiries et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article N 9 - Desserte par les réseaux

- ♦ **Eau potable** : sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.
- ♦ **Réseaux électriques** : sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone

- ♦ **Eaux usées**

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

L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

- ♦ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol (puisard, puits perdu...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires,

Les eaux pluviales pourront être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

ANNEXE

PALETTE VEGETALE ET RECOMMANDATIONS ECOLOGIQUES

Les espèces végétales locales sont à favoriser dans les aménagements afin de préserver la biodiversité présente tout en conférant une identité propre au territoire. Les espèces exotiques envahissantes sont à éviter car elles menacent les écosystèmes, les habitats et les espèces indigènes.

Le Parc naturel régional d'Armorique a réalisé un guide de la biodiversité un guide de la biodiversité au jardin, document de référence à consulter sur le site <https://www.pnr-armorique.fr>.

Proscrire les espèces invasives

19 Arbres et arbustes

Ailanthus altissima

Baccharis halimifolia L.

Buddleja davidii Franch.

Elaeagnus macrophylla Thunb./*angustifolia* L.

Lycium barbarum L.

Prunus laurocerasus L.

Rhododendron ponticum L.

Robinia pseudoacacia

Ailante

Séneçon en arbre / Baccharis

Buddléia de David / Arbre aux papillons

Eleagnus

Lyciet commun

Laurier-cerise / Laurier-palme

Rhododendron de la Mer Noire

Robinier faux acacia

20 Strate herbacée

Allium triquetrum L.

Aster anceolatus

Aster novi-belgii L.

Carprobatus edulis (L.)

Cortadenia selloana

Heracleum mantegazzianum

Impatiens glandulifera

Impatiens parviflora

Oenothera biennis L.

Parthenocissus quinquefolia

Paspalum dilatatum

Petasites fragrans

Reynoutria japonica

Solidago gigantea

Ail à tige triquètre

Aster lancéolé

Aster de Virginie

Ficoïde comestible / griffe de sorcière

Herbe de la pampa

Berce du Caucase

Impatiente de l'Himalaya

Impatiente à petites fleurs

Onagre bisannuelle / Onagre à sépales rouges

Vigne vierge

Herbe de Dallis

Pétasite odorant / Grand pétasite

Renouée du Japon

Solidago géant / Solidage du Canada

Consulter le site suivant : <http://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/boite-a-outils/liste-de-plantes/listes-des-plantesinvasives>

Choisir des espèces locales et diversifiées : essences feuillus, plantes mellifères, arbres fruitiers, plantes à petits fruits et s aromates

Une palette végétale diversifiée et la présence de strates de hauteurs différentes permet d'enrichir la biodiversité tant au niveau faunistique que floristique et de mieux prévenir les changements climatiques.

LES PLANTES ORNEMENTALES NON INVASIVES ET ADAPTÉES À NOTRE RÉGION

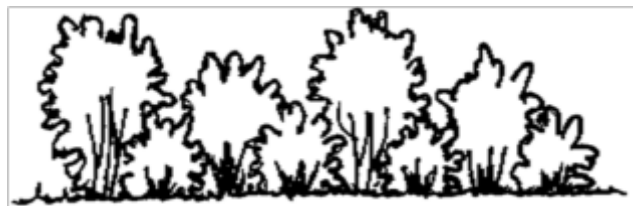
Il n'existe pas actuellement de liste officielle de plantes ornementales « non invasives ». Un travail est en cours au niveau national pour favoriser la connaissance et la diffusion d'espèces ornementales locales. En attendant, nous vous proposons cette liste de plantes adaptées à notre région et ne figurant pas aujourd'hui dans la liste des invasives du CBNB. N'hésitez pas à prévenir le CBNB ou le PNRA si vous constatez le comportement invasif de certaines de ces plantes dans votre jardin et alentour.

source : PNRA

Arbres	
Érable champêtre	Framboisier
Chêne pédonculé	Fusain d'Europe
Hêtre fayard	Genêt à balais
Saule roux	Ajonc d'Europe
Châtaignier commun	Groseillier à grappes
Frêne commun	Hortensia sp.
Houx commun	Bruyère cendrée
Noisetier commun	
Pommier des bois	
Poirier commun	
Bouleau pubescent	
Merisier des oiseaux	
Pêcher	
Magnolia	
Cèdre	
Charme	
Mélèze	
Arbustes	
Sureau noir	
Bourdaïne	
Buis commun	
Cassissier noir	
Cognassier	
Cornouiller sanguin	
Forsythia	

Séquence bocagère

Ecartement de 1,5 m.



Pour chaque linéaire, définition d'une essence « principale » représentant 50% au minimum du nombre total de plants

+ espèces fruitières telles que poiriers, pêchers...

Prévoir une bande enherbée (de type prairie) de 10-20 m de large environ pour ne pas gêner les habitations limitrophes et permettre un usage social (cheminement, aire de jeux) et/ou l'intégration paysagère des zones de rétention des eaux pluviales (fossés, noues).

**Essences conseillées pour les plantations de haies basses**

+ **espèces fruitières** telles que poiriers, pêchers...et petits fruits : framboisiers, groseilliers, cassis...

Espèces grimpantes pour l'habillage de clôtures type grillage bas ou ganivelles



Planter/semer en pieds de murs éventuellement grâce à des supports de type treille ou ombrière (sans gêner les circulations piétonnes)

Gérer de façon écologique les espaces verts

La gestion différenciée des espaces verts consiste à entretenir différemment parcs, jardins, massifs... selon l'usage et la fréquentation des sites, leurs caractéristiques géographiques, écologiques et paysagères afin d'adapter les interventions.

Ce mode d'entretien favorise les espaces de nature ainsi que la faune et la flore présentes dans ces espaces. Elle permet notamment de :

- multiplier les réservoirs de biodiversité ;
- préserver la ressource en eau ;
- réduire la pollution des sols ;
- optimiser les coûts d'entretien (en personnels et en intrants ...).

Les actions préconisées dans le cadre du PLU sont les suivantes :

- espacer la tonte des espaces verts et garder une hauteur de coupe > 8cm ;
- utiliser des produits biologiques labellisés ;
- accepter de laisser pousser la végétation sauvage (adventice) ;
- apposer du paillage végétal au pied des plantations et les arroser en début ou en fin de journée ;
- préférer, dans les projets urbains en limite de l'espace agro-naturels, des clôtures basses et perméables (type haies vives, talus, clôtures agricoles, murets en pierres sèches...) pour permettre à la faune de circuler.

Végétaliser les stationnements et terre-pleins dans les projets urbains