DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE SAINT-NIC

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 14 juin 2006
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 17 janvier 2017
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 20 décembre 2017
PLU rendu exécutoire le : 28 décembre 2017

ROUX & JANKOWSKI
Bureau d'études
Crozon-Châteaulin-Carhaix-Douarnenez

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 5

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 17

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UHA, UHB, UHC 19
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT 35

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 45

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUH 48
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUAE 51
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUP 61
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU ET 2AUT 71

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 73

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 91

ANNEXES 111

COMMUNE de SAINT-NIC

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de L'Urbanisme.

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

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Nic, y compris son territoire en mer jusqu'à la limite des eaux territoriales, soit jusqu'à 12 miles des côtes.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVES DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'URTILISATION DES SOLS

1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2. 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",
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1 986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de la loi S.R.U modifiée par la loi UH du 2 Juillet 2003
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions de l'article R111-49 du Code de l'Urbanisme.

3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- des emplacements réservés
- des zones archéologiques
- des périmètres dans lesquels les travaux, installations et aménagements ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime spécifique d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- des Espaces Boisés Classés, dans lesquels toute construction est interdite.

ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

En application de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

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 visés aux articles L 121-27 et L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

a) La zone urbaine dite "zone U"

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

b) La zone à urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation soit à court ou moyen terme (1AU), soit à moyen ou long terme (2AU).
Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre AU.

c) La zone agricole dite "zone A"

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

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

d) La zone naturelle et forestière dite "zone N"

Correspondant 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.

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

ARTICLE 5 : TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les travaux, installations et aménagements, mentionnés à l'article 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soit soumis à permis d'aménager soit à autorisation préalable (articles R421-18 et suivants)

Article R421-19 : Doivent être précédés de la délivrance ***d'un permis d'aménager*** *:*

a) Les lotissements :

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

-ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-38 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Article R421-23 : Doivent être précédés ***d'une déclaration préalable*** *les travaux, installations et aménagements suivants :*

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

h) Les 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 ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 7 : 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 et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- 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 1er des différents règlements de zones.

ARTICLE 8 : PERMIS DE DEMOLIR

Conformément à l'Article R*421-28 :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

La commune de SAINT-NIC a instauré un permis de démolir obligatoire sur l'ensemble du territoire communal par délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2007.
Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.
La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

ARTICLE 9 : ÉLEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

En référence à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les boisements remarquables, les haies et les alignements d'arbres clairement identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L151-19 ne doivent pas être détruits.
De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou des raisons sanitaires.

Ainsi pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du code de l'urbanisme qui imposent une **demande de déclaration préalable**.

Concernant plus spécifiquement les « haies », en cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

ARTICLE 10 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre
35044 RENNES CEDEX
tél. 02 99 84 59 00

(loi du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) 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 257* ».

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

- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : *« Le 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. »*

- Zones de présomption de prescription archéologique :

Sur le territoire de Saint-Nic, sont délimitées des zones de présomption de prescription archéologique, répertoriées dans un tableau annexé à l'arrêté n°ZPPA-2017-0036 du 23 mars 2017.
Dans ces zones toutes les demandes listées dans l'arrêté n° ZPPA-2017-0036 du 23 mars 2017 doivent être transmises au préfet de la Région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6, rue du Chapitre CS 24405 – 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventives dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur.

ARTICLE 11 : ESPACES BOISES CLASSES

En application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, ont été classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs ainsi que dans les espaces boisés classés.
Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :
« *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.
La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. » »
(article R421-23-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 12 - CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. En revanche, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme :
a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
Sur la commune de SAINT-NIC, l'édification de clôtures et portails est soumise à déclaration préalable, conformément aux délibérations prises par le Conseil Municipal en date du 21 septembre 2007.
Cette obligation ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

ARTICLE 13 : ZONES HUMIDES

Sont interdits, tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Seront autorisés dans les zones humides :
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (équipement lié aux routes, réseaux divers, ...).
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
    - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
    - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE 14 : PRINCIPES DE RECIPROCITE

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

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

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

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

ARTICLE 15 : RISQUE POUR LA SECURITE DES USAGERS

En application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les constructions pourront être interdites en zone constructible, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

ARTICLE 16 : RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Il appartient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sol.
Le pétitionnaire doit prendre en compte toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets, notamment dans le cadre d'études géotechniques.

ARTICLE 17 : RISQUE DE SUBMERSION MARINE

La commune de SAINT-NIC est soumise à des risques de submersion marine, de ce fait, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme peuvent s'appliquer à toute autorisation et occupation du sol (cf. annexe VII).

ARTICLE 18 : BATIMENTS SINISTRES (ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 19 : CLOTURES ET BALISAGES DES PISCINES

La loi relative à la sécurité des piscines du 03 janvier 2003 rend obligatoire la pose d'un dispositif de sécurité normalisé destiné à prévenir les risques de noyade dans les piscines privées non closes.
Le dispositif de sécurité doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes, spécifications techniques ou procédés de fabrication prévus par la réglementation d'un Etat membre de la Communauté Européenne assurant un niveau de sécurité équivalent.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Plusieurs chapitres constituent ce titre :

Chapitre I – règlement applicable à la zone **UH** à vocation d'habitat (UHa, UHb, UHc)

Chapitre II – règlement applicable à la zone **UT** à vocation d'activités liées au tourisme

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UHa, UHb, UHc

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UH est consacrée à l'habitat et peut accueillir les commerces, les services et activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre le bourg et Pentrez.

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

◆ un secteur UHa correspondant à une zone d'habitat et activités compatibles avec l'habitat. Il est caractérisé par une urbanisation dense où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement et en mitoyenneté. Il s'agit du cœur du bourg de Saint-Nic.

◆ un secteur UHb correspondant à une zone de caractère urbain qui comprend de l'habitat collectif et individuel et concentre une part importante du tissu économique de proximité ainsi que les équipements administratifs et scolaires, localisée en périphérie immédiate du tissu urbain ancien du bourg et le long du front de mer de Pentrez.

◆ un secteur UHc correspondant à une zone d'habitat et activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, localisé au bourg et à Pentrez

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

ARTICLE UH.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble des zones UH, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

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

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

A- Sont admis sur l'ensemble des zones UH les aménagements suivants :

- l'extension, la modification des constructions existantes dans la zone à la condition qu'elles n'aggravent pas la gêne ou le danger qu'elles engendrent et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- l'implantation d'installations classées soumises à déclaration ou autorisation, à la condition que l'activité des installations classées se justifie en milieu urbain et qui n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage,
- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- le stationnement des caravanes dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

B - Sont admis, sur l'ensemble des zones UH, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

- Les constructions à usage :
    - d'habitation
    - d'hôtellerie
    - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, cultuels...)
    - de commerce et d'artisanat
    - de bureaux et services
    - de stationnement de véhicules.

- Les annexes (abri de jardin, garage, remise,....) aux constructions limitées à deux constructions par unité foncière.

C - Sont admis, sur la zone UHb et UHc, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

Les constructions à usage de résidence de tourisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement dès lors que leur longueur est supérieure à 50m

4. En cas de réalisation d'accès nécessitant d'engager des travaux de busage des fossés, ces travaux sont à la charge du pétitionnaire.

5. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Départemental du Finistère conformément à la délibération du 25 mai 1984 du Conseil départemental du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

ARTICLE UH.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les dispositions des articles R.111.8 à R.111.13 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

A – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités, après déclaration ou autorisation.

B – Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.
En aucun cas, les eaux usées ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Une étude de sol, encadrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sera exigée avant délivrance de tout permis de construire. Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

C – Assainissement des eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit et inversement.

D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. La faisabilité de cette infiltration devra être justifiée par une étude de sol spécifique.

- Pour toute nouvelle construction générant une imperméabilisation supplémentaire : si l'infiltration s'avère difficile, la Commune pourra au cas par cas accepter la réalisation d'un ouvrage d'infiltration à la parcelle avec mise en place d'un trop-plein vers un exutoire à déterminer en concertation avec la Commune.

- Pour tout nouveau projet d'aménagement ou de réaménagement : si l'infiltration s'avère difficile, la Commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public a hauteur de 3 l/s/ha, avec un minimum de 3 l/s afin d'éviter le colmatage de l'ouvrage d'ajutage.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol, accessibles par l'extérieur et situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.
Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie pour des usages conformes à la réglementation (utilisation extérieure, alimentation des chasses d'eau de sanitaires, lavage des sols, …. à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

D –Electricité – Télécommunications :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux EDF – PTT devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du demandeur lorsque cela est techniquement possible. Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

E – Eclairage public

L'éclairage public est conçu de telle manière à minimiser les pertes d'énergie (utilisation de réflecteurs, ampoules à basse consommation, LED,…).

F – Raccordement aux réseaux :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles à l'exclusion de toute autre utilisation.

ARTICLE UH.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

A – En secteur UHa, les constructions doivent être édifiées :

A l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de l'emprise des voies ait été assurée par une construction principale ou annexe, ou au moyen d'une clôture d'une hauteur maximum de 1,60 m, de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elle prolonge.

B – En secteur UHb et UHc les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur
- soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur.

C – Dans tous les cas, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres en bordure des chemins départementaux de 1ère catégorie **(cas de la RD887)**, des chemins départementaux des autres catégories classées à grande circulation et des déviations ou projets de déviations de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduire à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;
- 15 mètres en bordure des chemins départementaux non classés en grande circulation : RD 63, RD 108

D – Pour tous les secteurs, les règles ci-dessus exposées ne s'appliquent pas aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui pourront s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale.

E – Pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect,
- pour les constructions existantes implantées entre 0 et 5 mètres,
- pour des terrains situés à l'angle de deux voies ou pour des terrains en courbe,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L151-19,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.
- pour les extensions de constructions existantes

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

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

Les débordements de toiture, les pares soleil, auvents et balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance d'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles précédents.

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

A – En secteur UHa, les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, la construction devant être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

B – En secteur UHb, UHc, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives

C – Pour tous les secteurs, les règles ci-dessus exposées ne s'appliquent pas aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui pourront s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale.

D – Pour tous les secteurs, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, notamment :

- pour la modification d'importance limitée de construction existante,
- pour la construction d'immeubles groupés,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour le maintien du gabarit d'une venelle dont la largeur est inférieure à 3,5 mètres,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies courbes,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L151-19.

E - Dans le cas d'une construction édifiée à 3 m ou plus des limites séparatives :

- les débordements de toiture, les pares soleil, auvents et balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives.
- l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles précédents.

ARTICLE UH.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE UH.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les constructions situées dans les espaces proches du rivage

	Emprise au sol maximum
UHb	50 %
UHc	40%

L'emprise au sol des volumes secondaires ne peut représenter plus de la moitié du CES du volume principal au moment de la demande d'autorisation ou de la déclaration.
Dans le cadre d'une division parcellaire ou d'un permis d'aménager, le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

Pour les constructions situées hors des espaces proches du rivage

	Emprise au sol maximum
UHa	80 %
UHb	70 %
UHc	50 %

Pour les annexes (abri de jardin, remise,...)

	Emprise au sol maximum
UHa	15 m²
UHb	15 m²
UHc	15 m²

ARTICLE UH.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A – Construction principale et extensions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

Pour les constructions situées dans les espaces proches du rivage

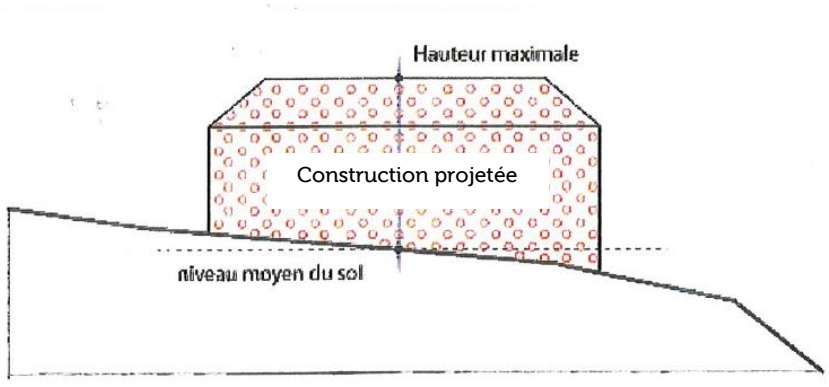
Zones	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte en cas de toiture en pente	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
UHb	6.00	9.00	8.00
UHc	4.00	7.50	4.00

Pour les constructions situées hors des espaces proches du rivage

Zones	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte en cas de toiture en pente	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
UHa et UHb	6.00	11.00	7.00
UHc	6.00	9.00	7.00

Lorsque le terrain naturel est en pente, le niveau du sol considéré est la moyenne des niveaux de sol du terrain bordant le bâti. La hauteur maximale de la construction est la différence d'altitude entre ces niveaux non compris les éléments techniques (cheminée, ascenseur, ...) – Voir croquis ci-dessous.

Vue en coupe



Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des adaptations aux règles de hauteur ci-dessus peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction, sans surélévation, des constructions existantes, ainsi que lorsqu'il existe à

proximité immédiate du bâtiment des constructions voisines ne respectant pas les règles précédemment définies.

Dans l'ensemble des zones UH, les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : bibliothèque,…), ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, …ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

B – Annexes

Les annexes sont constituées par des constructions détachées de la construction principale, accessoires à celle-ci et non destinées à être habitée (abri de jardin, garage, remise…).

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Zones	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
Ensemble des zones UH	3.50	5.00	3.50

Les extensions des constructions existantes (construction principale et annexes) ne pourront dépasser la construction qu'elles étendent.

C – Pour les éléments du paysage identifiés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine paysager et architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine paysager et architectural à protéger. »
Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine paysager et architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine paysager et architectural à protéger ne peuvent être modifiées.
Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

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

A – Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19.

B –Généralités

Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par 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 (*article R.111-27 du Code de l'urbanisme*).

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

C –Bâti ancien de caractère architectural et patrimonial

Architecture d'expression ancienne – restauration et extension respectant l'architecture d'origine

** Règles générales*

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment.
En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade doit :

- soit maintenir la composition générale existante
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale du bâtiment.

** Volumes*

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la construction. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Dans tous les cas, les extensions ou rénovations seront caractérisées principalement par :
- une simplicité des volumes (constante de l'architecture traditionnelle),
- une hiérarchie affirmée des volumes entre eux (le volume principal et le volume secondaire devront être nettement différenciés)
- un plan de base du ou des volumes rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais sont proscrits.
- des pignons de 8 mètres de long maximum.

** Toitures*

Dans tous les cas, les constructions, extensions ou rénovations seront caractérisées principalement par :
- une toiture à deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.

- des débords de toiture étroits (20 cm maximum).
- des cheminées situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes inférieures à 30%.
Les matériaux locaux ou en cohérence avec l'architecture traditionnelle seront privilégiés afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
Les verrières, châssis de toiture, panneaux solaires peuvent être autorisés si leur implantation et leur mise en œuvre (encastrés dans l'épaisseur de la couverture) restent discrètes.

**** Ouvertures***
En règle générale, les baies sont de proportions verticales. Les percements sont plus hauts que larges.
En cas de rénovation ou réaménagement de construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement de nouvelles ouvertures dans une façade devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.
On préfèrera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade. L'utilisation de linteaux en béton brut est interdite.
Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**** Menuiseries***
Les menuiseries sont refaites si possible à l'identique pour les proportions, profils des montants et matériaux.
Elles doivent présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet.
Dans le cas de volets roulants, ces derniers doivent être intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne sont pas visibles de l'extérieur et doivent être implantés à l'intérieur de la construction.
L'emploi de matériaux bioclimatiques et de technologies propres aux énergies nouvelles est autorisé à condition que cette utilisation soit réalisée dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien.

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

**** Annexes***
Les annexes doivent être traitées selon les mêmes règles que les habitations. Les bâtiments en matériaux précaires tel que tôle, plaques de béton… sont interdits. Les murs des abris de jardin peuvent être en bois naturel ou peint (l'utilisation de vernis et de lasure est à éviter).

Architecture d'expression ancienne – réhabilitation, extension en rupture avec l'architecture d'origine

La réhabilitation des constructions anciennes ainsi que les extensions peuvent présenter une architecture en rupture avec le site urbain ou l'architecture d'origine sous réserve que le projet porte une attention particulière :

- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent,
- à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel,
- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

Des dispositions différentes peuvent toutefois être admises lorsqu'un projet global démontre sa qualité.

Dans le cas de toitures terrasse, ces dernières seront de préférence végétalisées, en totalité ou partiellement.

D – Bâti ancien sans caractère architectural et patrimonial, bâti contemporain et d'architecture moderne

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension…), une attention particulière sera apportée :

- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent,
- à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel,
- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,…).

Dans le cas de toitures terrasse, ces dernières peuvent être végétalisées, en totalité ou partiellement.

E – Annexes

Les annexes telles que garages, remises etc. doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.
Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

F – Constructions légères

Les constructions d'annexe telles que les clapiers, poulaillers, niches, abris, remises etc… réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

G – Aménagement des abords

**** Clôtures***

Généralités :
L'édification de clôtures est soumise à autorisation (déclaration préalable ou permis de construire).
Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Clôtures sur voies	Clôtures sur limites séparatives
➢ **Muret enduit ou en pierres de pays** d' 1 mètre maximum, pouvant être doublé d'une haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble présentant une hauteur d'1.60 m maximum, et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Dans les zones UHa et UHb, les murs assurant la liaison avec une construction pourront avoir une hauteur d'1.60 m maximum.	➢ **Muret enduit ou en pierres de pays** d' 1 mètre maximum pouvant être doublé d'une haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble présentant une hauteur d'1.80 m maximum.
➢ **Haie de végétaux d'essences locales en mélange (**cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.60 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur d'1.60 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.	➢ **Haie de végétaux d'essences locales en mélange** (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.80 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur d'1.80 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.
➢ **Dispositif à claire-voie** d'une hauteur d'1.60 m maximum.	➢ **Dispositif à claire-voie** d'une hauteur d'1.80 m maximum.
➢ **Talutage planté** constitué de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur totale (végétation comprise) d'1.60 m maximum.	➢ **Talutage planté** constitué de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur totale (végétation comprise) d'1.80 m maximum.
	➢ **Mur en pierres de pays ou enduit** d'une hauteur d'1.80 m maximum.

Les murs de soutènement :
La profondeur de terres retenues sera au moins égale à leur hauteur.
Ils devront faire l'objet d'une intégration dans le paysage.
Les murs en béton brut apparent sont interdits.

Les portails :
Pour assurer l'accès à la parcelle, la clôture peut comprendre une porte ou un portillon pour les piétons et un portail pour les véhicules.
Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.
Ils doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et le contexte environnant, tant dans le choix des matériaux que de la couleur. La hauteur des piliers et vantaux doit être inférieure à la hauteur de la clôture.

Dans tous les cas, feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,

- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc…)

Tout autre mode de clôtures non référencés ci-dessus sera étudié dans le cadre d'une demande de déclaration préalable ou permis de construire.

**** Eléments végétaux***

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

**** Autres***

Les cuves de stockage, coffret techniques, antennes et stockages divers (matériaux…),… ne doivent pas porter atteinte au caractère rural environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte, implantation…).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de recul et des espaces verts.
Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans l'annexe 1 est celle qui se rapporte aux constructions ou établissements qui s'en rapprochent le plus.

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

Dans l'ensemble des zones UH, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.
Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et les abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

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

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

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

1- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction.
3- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas ou ils sont posés en toiture.
4- Pour la mise en place de dispositifs extérieurs tels que les pompes à chaleur, le matériel retenu devra tenir compte de la gêne que pourrait occasionner une installation bruyante. Le choix se portera sur une unité extérieure peu bruyante.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique,...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UT est affectée à des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes :
- les terrains de camping et de caravanage traditionnels
- les parcs résidentiels de loisirs
- les complexes de loisirs,...

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

ARTICLE UT.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble des zones UT, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services exceptées celles autorisées à l'article 2.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

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

Sont admis sur l'ensemble des zones UT, et sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, les aménagements suivants :

- les constructions à usage d'habitation type village de vacances, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique.
- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UT est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement dès lors que leur longueur est supérieure à 50m

4 - En cas de réalisation d'accès nécessitant d'engager des travaux de busage des fossés, ces travaux sont à la charge du pétitionnaire.

5. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Départemental du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

ARTICLE UT.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les dispositions des articles R.111.8 à R.111.13 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

A – Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités, après déclaration ou autorisation.

B – Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.
En aucun cas, les eaux usées ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Une étude de sol, encadrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sera exigée avant délivrance de tout permis de construire. Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

C – Assainissement des eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit et inversement.

D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. La faisabilité de cette infiltration devra être justifiée par une étude de sol spécifique.

- Pour toute nouvelle construction générant une imperméabilisation supplémentaire : si l'infiltration s'avère difficile, la Commune pourra au cas par cas accepter la réalisation d'un ouvrage d'infiltration à la parcelle avec mise en place d'un trop-plein vers un exutoire à déterminer en concertation avec la Commune.

- Pour tout nouveau projet d'aménagement ou de réaménagement : si l'infiltration s'avère difficile, la Commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s/ha, avec un minimum de 3 l/s afin d'éviter le colmatage de l'ouvrage d'ajutage.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol, accessibles par l'extérieur et situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.
Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestiques, sanitaire,…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

D –Electricité – Télécommunications :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux EDF – PTT devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du demandeur lorsque cela est techniquement possible.
Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

E – Eclairage public

L'éclairage public est conçu de telle manière à minimiser les pertes d'énergie (utilisation de réflecteurs, ampoules à basse consommation, LED,…).

F – Raccordement aux réseaux :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles à l'exclusion de toute autre utilisation.

ARTICLE UT.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies ou places publiques ou privées existantes ou à l'alignement futur
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places publiques ou privées existantes

Les débordements de toiture, les pares soleil, auvents et balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance d'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

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

Dans le cas d'une construction édifiée à 5 m ou plus d'une ou des limites séparatives, les débordements de toiture, les pares soleil, auvents et balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

Les règles ci-dessus exposées ne s'appliquent pas aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui pourront s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale.

ARTICLE UT.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE UT.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) ne peut excéder 25% de la superficie totale de la propriété.

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

ARTICLE UT.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A – Construction principale et extensions

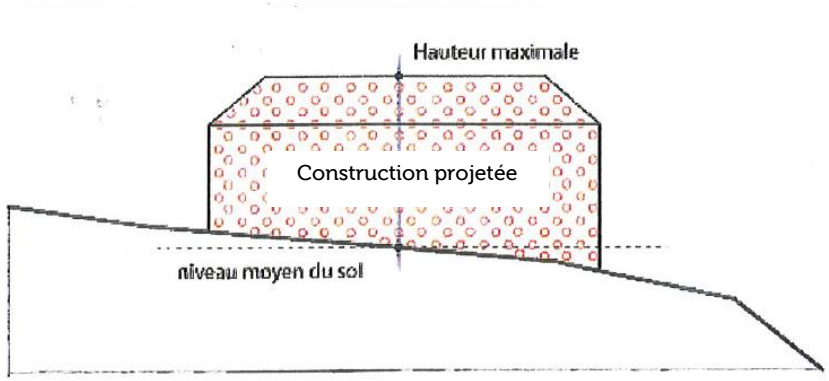
La hauteur maximale des constructions et annexes, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
Habitats légers de loisirs	3.50	6.00	3.50
Autres constructions*	4.00	7.50	4.00

*Constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique (conformément à l'article 2)

Lorsque le terrain naturel est en pente, le niveau du sol considéré est la moyenne des niveaux de sol du terrain bordant le bâti. La hauteur maximale de la construction est la différence d'altitude entre ces niveaux non compris les éléments techniques (cheminée, ascenseur, ...) – Voir croquis ci-dessous.

Vue en coupe



Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des adaptations aux règles de hauteur ci-dessus peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction, sans surélévation, des constructions existantes, ainsi que lorsqu'il existe à proximité immédiate du bâtiment des constructions voisines ne respectant pas les règles précédemment définies.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que réservoirs d'eau, ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, ...ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

B – Annexes

Les annexes sont constituées par des constructions détachées de la construction principale, accessoires à celle-ci et non destinées à être habitées (abri de jardin, garage, remise...).

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Zone	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
UL	3.50	5.00	3.50

C – Pour les éléments du paysage identifiés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 :

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

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

A – Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19.

B –Généralités

Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par 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 (*article R.110-21 du Code de l'urbanisme*).

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

C – Construction neuve

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension…), une attention particulière sera apportée :

- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent,
- à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel,
- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,…).

Dans le cas de toitures terrasse, ces dernières peuvent être végétalisées, en totalité ou partiellement.

D – Annexes

Les annexes telles que garages, remises etc. doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

E – Constructions légères

Les constructions d'annexe telles que les clapiers, poulaillers, niches, abris, remises etc… réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

F – Aménagement des abords

** Clôtures*

Généralités :
L'édification de clôtures est soumise à autorisation (déclaration préalable ou permis de construire).
Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Clôtures sur voies	Clôtures sur limites séparatives
➢ **Muret enduit ou en pierres de pays** d' 1 mètre maximum, pouvant être doublé d'une haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble présentant une hauteur d'1.60 m maximum, et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.	➢ **Muret enduit ou en pierres de pays** d' 1 mètre maximum pouvant être doublé d'une haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble présentant une hauteur d'1.80 m maximum.
➢ **Haie de végétaux d'essences locales en mélange** (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.60 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur d'1.60 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.	➢ **Haie de végétaux d'essences locales en mélange** (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.80 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur d'1.80 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.
➢ **Dispositif à claire-voie** d'une hauteur d'1.60 m maximum.	➢ Dispositif à claire-voie d'une hauteur d'1.80 m maximum.
➢ **Talutage planté** constitué de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur totale (végétation comprise) d'1.60 m maximum.	➢ **Talutage planté** constitué de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur totale (végétation comprise) d'1.80 m maximum.
	➢ **Mur en pierres de pays ou enduit** d'une hauteur d'1.80 m maximum.

Les murs de soutènement :
La profondeur de terres retenues sera au moins égale à leur hauteur.
Ils devront faire l'objet d'une intégration dans le paysage.

Les murs en béton brut apparent sont interdits.

Les portails :
Pour assurer l'accès à la parcelle, la clôture peut comprendre une porte ou un portillon pour les piétons et un portail pour les véhicules.
Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.
Ils doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et le contexte environnant, tant dans le choix des matériaux que de la couleur. La hauteur des piliers et vantaux doit être inférieure à la hauteur de la clôture.

Dans tous les cas, feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc…)

Tout autre mode de clôtures non référencés ci-dessus sera étudié dans le cadre d'une demande de déclaration préalable ou permis de construire.

**** Eléments végétaux***
Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

**** Autres***
Les cuves de stockage, coffret techniques, antennes et stockages divers (matériaux…),… ne doivent pas porter atteinte au caractère rural environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte, implantation…).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de recul et des espaces verts.
Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans l'annexe 1 est celle qui se rapporte aux constructions ou établissements qui s'en rapprochent le plus.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

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

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

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

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

1- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction.
3- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas ou ils sont posés en toiture.
4- Pour la mise en place de dispositifs extérieurs tels que les pompes à chaleur, le matériel retenu devra tenir compte de la gêne que pourrait occasionner une installation bruyante. Le choix se portera sur une unité extérieure peu bruyante.

ARTICLE UT16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique,...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

COMMUNE de SAINT-NIC

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Plusieurs chapitres constituent ce titre :

Chapitre I – règlement applicable aux zones 1**AUh, 1AUl et 1AUt**

Chapitre II – règlement applicable à la zone 1AUae

Chapitre III – règlement applicable à la zone 2AU

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

A – Caractère dominant de la zone

La zone AU est constituée par les parties du territoire communal destinées à être urbanisées. L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme définit ces zones :
« peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :
- soit d'une modification ou d'une révision du PLU
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et le PADD.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.

- les zones 2AU : Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

B - Composition de la zone 1AU

La zone 1AU se compose des secteurs définis ci-après :

◆ un secteur 1AUh correspondant à une zone urbaine à dominante d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme selon les conditions fixées par les articles ci-après et en respect des principes d'aménagement intégrés dans le document des orientations d'aménagement.

Elle se compose des sous-secteurs suivants :

◆ un secteur 1AUhc correspondant au développement de la zone UHc
◆ un secteur 1AUp correspondant à un secteur ayant pour vocation l'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
◆ un secteur 1AUae correspondant à une zone affectée aux activités artisanales, industrielles et commerciale dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme

C - Composition de la zone 2AU

◆ un secteur 2AU : correspondant à une zone à vocation principale d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la modification ou la révision du P.L.U.
◆ un secteur 2AUt correspondant à un secteur à vocation d'activités liées au tourisme dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la modification ou la révision du P.L.U.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUh

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

ARTICLE 1AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites dans les zones de type 1AUh :

1. Dans les zones 1AUh les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés dans la zone UHc.

2. Dans les zones 1AUt les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés dans la zone UT.

ARTICLE 1AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Généralités :

Dans ces zones, l'organisation urbaine devra être justifiée.
Le projet de construction devra se réaliser dans le respect de l'organisation du développement de la zone et ne devra pas contrarier toute autre réalisation telle qu'elle figure aux orientations d'aménagement. Il sera mis en œuvre dans le respect de l'économie générale de l'utilisation du sol.

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

B - Sont admis dans les zones de type 1AUh sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone **UHc**.

C – Servitude de mixité sociale

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est instaurée sur les secteurs identifiés sur le document graphique du P.L.U au travers d'une trame. Ce programme devra comporter 20% de logements locatifs conventionnés et de logements en accession dès lors qu'une opération de plus de 10 logements sera réalisée.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

A – Règles générales

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement dès lors que leur longueur est supérieure à 50m

4 - En cas de réalisation d'accès nécessitant d'engager des travaux de busage des fossés, ces travaux sont à la charge du pétitionnaire.

5. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Départemental du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

B – Dispositions particulières

Les conditions de desserte des terrains devront respecter les règles établies pour la zone Uhc.

Elles devront également respecter les orientations d'aménagement définis dans le cadre du document « Orientations d'Aménagement et de développement ».

Zone 1AUhc , les falaises de Pentrez
La zone sera desservie par une voie de desserte interne raccordée au chemin desservant le château d'eau. Aucun accès individuel direct ne sera autorisé sur la route de Pentrez.

Zone 1AUhc, Pentrez, Pors Moreau
La zone aménagée pourra avoir deux accès sur le chemin de Kervengard.

Zone 1AUhc, Pentrez, Kervengard
La zone aménagée pourra avoir deux accès : l'un sur la vieille route de Pentrez, l'autre sur le chemin d'exploitation n°61.

Zone 1AUhc, Bourg sud
La zone sera desservie par au moins une voirie interne.
Les accès directs des constructions sur les routes départementales sont proscrits.

Zone 1AUhc, Bourg nord
Les zones seront desservies par une voirie interne avec accès sur la RD 63.

ARTICLES 1AU.4 A 1AU.16

Dans les secteurs **1AUhc** sont applicables les dispositions de la zone.....**UHc**

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUAE

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUae correspond à une zone destinée à l'implantation des établissements à vocation artisanale, industrielle et commerciale.

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

ARTICLE 1AUAE.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol contraires au caractère de la et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article 1AUae2
- Les installations soumises à autorisation préfectorale
- Les campings, caravanings et les caravanes isolées.
- Les installations et travaux divers non mentionnés à l'article 1AUae2
- Les carrières, gravières et sablières.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux liés à la réalisation de bassin de rétention ou de stockage.

ARTICLE 1AUAE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone 1AUae sous conditions particulières :

- Les stations services soumises à autorisation préfectorale lorsqu'elles constituent l'équipement d'accompagnement nécessaire au développement de la zone.
- Les installations et travaux divers s'ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement ouvertes au public (parking).
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- les immeubles à usage mixte d'habitation et activité commerciale ou artisanale à la condition que les locaux professionnels représentent au moins 30% de la surface totale de la construction.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUAE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement dès lors que leur longueur est supérieure à 50m

4 - En cas de réalisation d'accès nécessitant d'engager des travaux de busage des fossés, ces travaux sont à la charge du pétitionnaire.

5. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Départemental du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

ARTICLE 1AUAE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les dispositions des articles R.111.8 à R.111.13 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

A – Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités, après déclaration ou autorisation.

B – Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.
En aucun cas, les eaux usées ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Une étude de sol, encadrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sera exigée avant délivrance de tout permis de construire. Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

C – Assainissement des eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit et inversement.

D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. La faisabilité de cette infiltration devra être justifiée par une étude de sol spécifique.

- Pour toute nouvelle construction générant une imperméabilisation supplémentaire : si l'infiltration s'avère difficile, la Commune pourra au cas par cas accepter la réalisation d'un ouvrage d'infiltration à la parcelle avec mise en place d'un trop-plein vers un exutoire à déterminer en concertation avec la Commune.

- Pour tout nouveau projet d'aménagement ou de réaménagement : si l'infiltration s'avère difficile, la Commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s/ha, avec un minimum de 3 l/s afin d'éviter le colmatage de l'ouvrage d'ajutage.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol, accessibles par l'extérieur et situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.
Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie pour des usages conformes à la réglementation (utilisation extérieure, alimentation des chasses d'eau de sanitaires, lavage des sols, …. à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

D –Electricité – Télécommunications :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux EDF – PTT devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du demandeur lorsque cela est techniquement possible.
Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

E – Eclairage public

L'éclairage public est conçu de telle manière à minimiser les pertes d'énergie (utilisation de réflecteurs, ampoules à basse consommation, LED,…).

F – Raccordement aux réseaux :

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

ARTICLE 1AUAE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUAE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à l'alignement des voies ou places publiques ou privées existantes.

Les débordements de toiture, les pares soleil, auvents et balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance d'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE 1AUAE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction édifiée à 3 m ou plus d'une ou des limites séparatives, les débordements de toiture, les pares soleil, auvents et balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE 1AUAE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUAE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété.

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

ARTICLE 1AUAE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

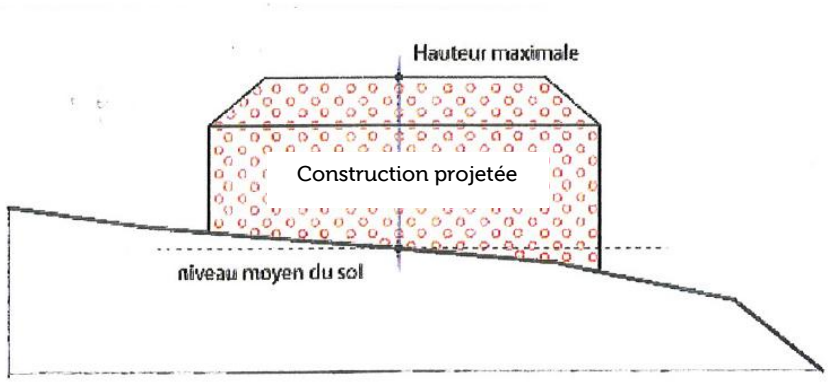
A – Construction principale et extensions

La hauteur maximale des constructions et extensions, mesurée à partir du naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
1AUae	6.00	11.00	4.00

Lorsque le terrain naturel est en pente, le niveau du sol considéré est la moyenne des niveaux de sol du terrain bordant le bâti. La hauteur maximale de la construction est la différence d'altitude entre ces niveaux non compris les éléments techniques (cheminée, ascenseur, ...) – Voir croquis ci-dessous.

Vue en coupe



Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des adaptations aux règles de hauteur ci-dessus peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction, sans surélévation, des constructions existantes, ainsi que lorsqu'il existe à proximité immédiate du bâtiment des constructions voisines ne respectant pas les règles précédemment définies.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que réservoirs d'eau, ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, ...ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

B – Annexes

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Zone	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
1AUae	3.50	5.00	3.50

C – Pour les éléments du paysage identifiés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 :

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

ARTICLE 1AUAE.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

A – Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.151-19.

B –Généralités

Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par 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 (*article R.110-21 du Code de l'urbanisme*).

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

C – Construction neuve

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension…), une attention particulière sera apportée :

- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent,
- à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel,
- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,…) est interdite.

Dans le cas de toitures terrasse, ces dernières peuvent être végétalisées, en totalité ou partiellement.

D – Annexes

Les annexes telles que garages, remises etc. doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.
Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

E – Constructions légères

Les constructions d'annexe telles que les clapiers, poulaillers, niches, abris, remises etc… réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

F – Enseignes

Les enseignes, enseignes publicitaires, et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et au décret n°82-211 du 24 février 1982.

Les projets d'enseignes, pré-enseignes et autres dispositifs publicitaires devront obligatoirement être présentés au service en charge de ce dossier en parallèle de la demande d'autorisation de construire.
Les enseignes ne pourront pas être fixées sur une structure indépendante du bâtiment.

G – Aménagement des abords

** Clôtures*

Généralités :
L'édification de clôtures est soumise à autorisation (déclaration préalable ou permis de construire).
Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Clôtures sur voies	Clôtures sur limites séparatives
➢ **Muret enduit ou en pierres de pays** d' 1 mètre maximum, pouvant être doublé d'une haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble présentant une hauteur d'1.60 m maximum, et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.	➢ **Muret enduit ou en pierres de pays** d' 1 mètre maximum pouvant être doublé d'une haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble présentant une hauteur d'1.80 m maximum.
➢ **Haie de végétaux d'essences locales en mélange** (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.60 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur d'1.60 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.	➢ **Haie de végétaux d'essences locales en mélange** (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.80 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur d'1.80 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.
➢ **Dispositif à claire-voie** d'une hauteur d'1.60 m maximum.	➢ **Dispositif à claire-voie** d'une hauteur d'1.80 m maximum.
➢ **Talutage planté** constitué de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur totale (végétation comprise) d'1.60 m maximum.	➢ **Talutage planté** constitué de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur totale (végétation comprise) d'1.80 m maximum.
	➢ **Mur en pierres de pays ou enduit** d'une hauteur d'1.80 m maximum.

Les murs de soutènement :
La profondeur de terres retenues sera au moins égale à leur hauteur.
Ils devront faire l'objet d'une intégration dans le paysage.
Les murs en béton brut apparent sont interdits.

Les portails :
Pour assurer l'accès à la parcelle, la clôture peut comprendre une porte ou un portillon pour les piétons et un portail pour les véhicules.
Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.
Ils doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et le contexte environnant, tant dans le choix des matériaux que de la couleur. La hauteur des piliers et vantaux doit être inférieure à la hauteur de la clôture.

Dans tous les cas, feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc…)

Tout autre mode de clôtures non référencés ci-dessus sera étudié dans le cadre d'une demande de déclaration préalable ou permis de construire.

**** Eléments végétaux***
Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

**** Autres***
Les cuves de stockage, coffret techniques, antennes et stockages divers (matériaux…),… ne doivent pas porter atteinte au caractère rural environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte, implantation…).

ARTICLE 1AUAE.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de recul et des espaces verts.
Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans l'annexe 1 est celle qui se rapporte aux constructions ou établissements qui s'en rapprochent le plus.

ARTICLE 1AUAE.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. La composition des espaces sera présentée de sorte que les aires techniques bitumineuses soient le moins visibles possible depuis les voies d'accès.

Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Les aires de stationnement nécessaires aux établissements seront de préférence réalisées sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement des véhicules (type dalles engazonnées).

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

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

ARTICLE. 1AUAE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE. 1AUAE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction.
3- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas ou ils sont posés en toiture.
4- Pour la mise en place de dispositifs extérieurs tels que les pompes à chaleur, le matériel retenu devra tenir compte de la gêne que pourrait occasionner une installation bruyante. Le choix se portera sur une unité extérieure peu bruyante.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique,...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUP

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUp correspond à une zone destinée à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE 1AUP.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol contraires au caractère de la et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article 2
- Les installations soumises à autorisation préfectorale
- Les campings, caravanings et les caravanes isolées.
- Les installations et travaux divers non mentionnés à l'article 2
- Les carrières, gravières et sablières.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux liés à la réalisation de bassin de rétention ou de stockage.

ARTICLE 1AUP.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone 1AUp sous conditions particulières :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux personnels des services publics ou d'intérêt général implantés dans la zone, ou qu'elles soient liées à un intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUP.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement dès lors que leur longueur est supérieure à 50m

4 - En cas de réalisation d'accès nécessitant d'engager des travaux de busage des fossés, ces travaux sont à la charge du pétitionnaire.

5. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil départemental du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

ARTICLE 1AUP.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les dispositions des articles R.111.8 à R.111.13 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

A – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités, après déclaration ou autorisation.

B – Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.
En aucun cas, les eaux usées ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Une étude de sol, encadrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sera exigée avant délivrance de tout permis de construire. Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

C – Assainissement des eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit et inversement.

D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. La faisabilité de cette infiltration devra être justifiée par une étude de sol spécifique.

- Pour toute nouvelle construction générant une imperméabilisation supplémentaire : si l'infiltration s'avère difficile, la Commune pourra au cas par cas accepter la réalisation d'un ouvrage d'infiltration à la parcelle avec mise en place d'un trop-plein vers un exutoire à déterminer en concertation avec la Commune.

- Pour tout nouveau projet d'aménagement ou de réaménagement : si l'infiltration s'avère difficile, la Commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s/ha, avec un minimum de 3 l/s afin d'éviter le colmatage de l'ouvrage d'ajutage.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol, accessibles par l'extérieur et situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.
Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestiques, sanitaire,…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

D –Electricité – Télécommunications :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux EDF – PTT devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du demandeur lorsque cela est techniquement possible.

Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

E – Eclairage public

L'éclairage public est conçu de telle manière à minimiser les pertes d'énergie (utilisation de réflecteurs, ampoules à basse consommation, LED,…).

F – Raccordement aux réseaux :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles à l'exclusion de toute autre utilisation.

ARTICLE 1AUP.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUP.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à l'alignement des voies ou places publiques et/ou privées existantes.

Les débordements de toiture, les pares soleil, auvents et balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance d'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE 1AUP.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une construction édifiée à 3 m ou plus d'une ou des limites séparatives, les débordements de toiture, les pares soleil, auvents et balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE 1AUP.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUP.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 70 %.

ARTICLE 1AUP.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

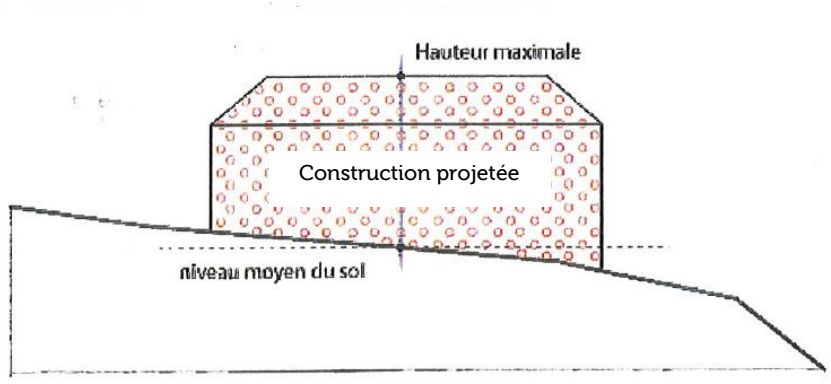
A – Construction principale et extensions

La hauteur maximale des constructions et extensions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
1AUp	9.00	14.00	10.00

Lorsque le terrain naturel est en pente, le niveau du sol considéré est la moyenne des niveaux de sol du terrain bordant le bâti. La hauteur maximale de la construction est la différence d'altitude entre ces niveaux non compris les éléments techniques (cheminée, ascenseur, ...) – Voir croquis ci-dessous.

Vue en coupe



Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des adaptations aux règles de hauteur ci-dessus peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction, sans surélévation, des constructions existantes, ainsi que lorsqu'il existe à

proximité immédiate du bâtiment des constructions voisines ne respectant pas les règles précédemment définies.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que réservoirs d'eau, ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, ...ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

B – Annexes

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Zone	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
1AUp	3.50	5.00	3.50

C – Pour les éléments du paysage identifiés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 :

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

ARTICLE 1AUP.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

A – Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.151-19.

B –Généralités

Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par 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 (*article R.110-21 du Code de l'urbanisme*).

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

C – Construction neuve

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension…), une attention particulière sera apportée :

- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent,
- à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel,
- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,…) est interdite.

Dans le cas de toitures terrasse, ces dernières peuvent être végétalisées, en totalité ou partiellement.

D – Annexes

Les annexes telles que garages, remises etc. doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.
Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

E – Constructions légères

Les constructions d'annexe telles que les clapiers, poulaillers, niches, abris, remises etc… réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

F – Enseignes

Les enseignes, enseignes publicitaires, et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et au décret n°82-211 du 24 février 1982.

Les projets d'enseignes, pré-enseignes et autres dispositifs publicitaires devront obligatoirement être présentés au service en charge de ce dossier en parallèle de la demande d'autorisation de construire.
Les enseignes ne pourront pas être fixées sur une structure indépendante du bâtiment.

G – Aménagement des abords

** Clôtures*

Généralités :
L'édification de clôtures est soumise à autorisation (déclaration préalable ou permis de construire).
Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Clôtures sur voies	Clôtures sur limites séparatives
➢ **Muret enduit ou en pierres de pays** d' 1 mètre maximum, pouvant être doublé d'une haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble présentant une hauteur d'1.60 m maximum, et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.	➢ **Muret enduit ou en pierres de pays** d' 1 mètre maximum pouvant être doublé d'une haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble présentant une hauteur d'1.80 m maximum.
➢ **Haie de végétaux d'essences locales en mélange** (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.60 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur d'1.60 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.	➢ **Haie de végétaux d'essences locales en mélange** (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.80 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur d'1.80 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.
➢ **Dispositif à claire-voie** d'une hauteur d'1.60 m maximum.	➢ **Dispositif à claire-voie** d'une hauteur d'1.80 m maximum.
➢ **Talutage planté** constitué de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur totale (végétation comprise) d'1.60 m maximum.	➢ Talutage planté constitué de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur totale (végétation comprise) d'1.80 m maximum.
	➢ **Mur en pierres de pays ou enduit** d'une hauteur d'1.80 m maximum.

Les murs de soutènement :
La profondeur de terres retenues sera au moins égale à leur hauteur.
Ils devront faire l'objet d'une intégration dans le paysage.
Les murs en béton brut apparent sont interdits.

Les portails :
Pour assurer l'accès à la parcelle, la clôture peut comprendre une porte ou un portillon pour les piétons et un portail pour les véhicules.
Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.
Ils doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et le contexte environnant, tant dans le choix des matériaux que de la couleur. La hauteur des piliers et vantaux doit être inférieure à la hauteur de la clôture.

Dans tous les cas, feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc…)

Tout autre mode de clôtures non référencés ci-dessus sera étudié dans le cadre d'une demande de déclaration préalable ou permis de construire.

** Eléments végétaux*

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

** Autres*

Les cuves de stockage, coffret techniques, antennes et stockages divers (matériaux…),… ne doivent pas porter atteinte au caractère rural environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte, implantation…).

ARTICLE 1AUP.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de recul et des espaces verts.
Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans l'annexe 1 est celle qui se rapporte aux constructions ou établissements qui s'en rapprochent le plus.

ARTICLE 1AUP.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. La composition des espaces sera présentée de sorte que les aires techniques bitumineuses soient le moins visibles possible depuis les voies d'accès.

Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Les aires de stationnement nécessaires aux établissements seront de préférence réalisées sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement des véhicules (type dalles engazonnées).

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

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

ARTICLE. 1AUP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE. 1AUP 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction.
3- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas ou ils sont posés en toiture.
4- Pour la mise en place de dispositifs extérieurs tels que les pompes à chaleur, le matériel retenu devra tenir compte de la gêne que pourrait occasionner une installation bruyante. Le choix se portera sur une unité extérieure peu bruyante.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique,…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU et 2AUt

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

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors de ce qui est autorisé à l'article 2AU2, tout autre aménagement ou construction est interdit.

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

A – Dispositions générales

Les zones 2AU et 2AUt peuvent devenir constructibles après modification ou révision du PLU suivant la procédure réglementaire.

Lors de cette procédure, le règlement applicable aux zones 2AU et 2AUt seront définis.

Dans ces zones, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

En outre, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...).
- les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales...).

B – Servitude de mixité sociale

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est instaurée sur les secteurs identifiés sur le document graphique du P.L.U au travers d'une trame. Ce programme devra comporter 20% de logements locatifs conventionnés et de logements en accession dès lors qu'une opération de plus de 10 logements sera réalisée.

ARTICLES 2AU.3 A 2AU16

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

Les principes d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement devront être respectés dans l'esprit (principe de compatibilité).

COMMUNE de SAINT-NIC

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La commune étant soumise aux dispositions de la loi littoral, aucune extension de l'urbanisation ne pourra être autorisée sans continuité avec les agglomérations et villages existants.

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites «**zones A**». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (éventuellement associée à une activité agritouristique) et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Est également autorisé, en application de l'article R. 151-23, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques et en annexe V du règlement.

Elle comprend **un secteur Azh**, qui en raison de la proximité d'une zone humide, interdit les installations et bâtiments d'exploitations agricoles susceptibles d'accroître les nuisances

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

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits sur l'ensemble des zones A :

- Toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes, à l'exception des de celle mentionnées à l'article A2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.111-50 du Code de l'Urbanisme excepté :
    - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
    - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

B - Sont interdits en zones Azh :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides.
- Les comblements, affouillements, exhaussements.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement.

- Le défrichement des landes.
- L'imperméabilisation des sols.
- Les boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

Dans les communes littorales, les constructions ou installations 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 la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

A - Sont admis sur l'ensemble des zones A, à l'exception des zones Azh, les aménagements suivants :

- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Les affouillements et exhaussements liés à des travaux d'infrastructure routière.

- POUR UN USAGE RELATIF A L'ACTIVITE AGRICOLE :

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et 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
  - d'être situés à proximité de l'exploitation agricole en activité
  - d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

  L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
  Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

- Les installations agricoles génératrices de nuisances à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation et à plus de 100 m des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.

- Les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone.

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

- Les activités de diversification agritouristiques (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole, l'activité agricole restant l'activité principale sous réserve :
    - qu'elles soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, qui ne sont plus ni affectés ni nécessaires à l'activité agricole et qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial. Les bâtiments concernés sont spécifiquement désignés aux documents graphiques et dans l'annexe 5 du présent règlement.
    Ces bâtiments pourront faire l'objet d'une extension limitée à 30% de la surface de plancher créée au moment du changement de destination ou à 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher au moment du changement de destination et dans la limite de 250 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction.
    - que l'assainissement soit réalisable.
    - que les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural soient respectées
    - qu'elles soient intégrées à leur environnement.

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

- POUR LES AUTRES USAGES

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

- La création ou l'extension d'équipements d'intérêt publics indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.

- Les aires de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées ni cimentées et devront rester naturelles.

- Les ouvrage techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu ou pour le stockage de matériaux ou de matériel, qui ne constitue pas de nuisances pour le voisinage et l'environnement.

- POUR UN USAGE D'HABITATION :

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Les extensions mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- que la surface de plancher créée soit limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou à 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U et dans la limite de 250 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction.
- que ne soit créé aucun logement supplémentaire,
- que l'extension respecte les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du code rural,

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

- La création de logement par changement de destination des bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation, désignés aux documents graphiques et dans l'annexe 5 du présent règlement, sous réserve que :

- l'exploitation agricole ait cessé son activité
- le changement de destination soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
- l'assainissement soit réalisable (soit par raccordement au réseau collectif, soit par la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur)
- les règles de réciprocité avec les bâtiments agricoles en activité, rappelées à l'article L.111-3 du code rural soient respectées.
- le changement de destination ne porte pas ou peu atteinte aux plans d'épandage et qu'il ne génère pas de contrainte vis-à-vis des pratiques agricoles sur les parcelles voisines.

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

- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

- Les annexes aux habitations existantes, dans la limite de deux constructions par unité foncière et sous réserve :

- Qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété, au plus près de l'habitation existante et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- Que la surface de plancher et l'emprise au sol reste inférieure ou égale à 15 m²,

C - Sont admis sur les zones Azh, les aménagements suivants :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile.

- Les travaux d'intérêt collectif.

- La mise aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative, et ce notamment en agriculture.

- Les mesures de conservation ou de protection de ces milieux humides.
- Les cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

- Les clôtures, sous réserve qu'elles permettent le libre écoulement des eaux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement dès lors que leur longueur est supérieure à 50m

4 - En cas de réalisation d'accès nécessitant d'engager des travaux de busage des fossés, ces travaux sont à la charge du pétitionnaire.

5. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Départemental du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

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

Les dispositions des articles R.111.8 à R.111.13 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

A – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités, après déclaration ou autorisation.

B – Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.
En aucun cas, les eaux usées ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Une étude de sol, encadrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sera exigée avant délivrance de tout permis de construire. Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

C – Assainissement des eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit et inversement.

D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. La faisabilité de cette infiltration devra être justifiée par une étude de sol spécifique.

- Pour toute nouvelle construction générant une imperméabilisation supplémentaire : si l'infiltration s'avère difficile, la Commune pourra au cas par cas accepter la réalisation d'un ouvrage d'infiltration à la parcelle avec mise en place d'un trop-plein vers un exutoire à déterminer en concertation avec la Commune.

- Pour tout nouveau projet d'aménagement ou de réaménagement : si l'infiltration s'avère difficile, la Commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s/ha, avec un minimum de 3 l/s afin d'éviter le colmatage de l'ouvrage d'ajutage.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol, accessibles par l'extérieur et situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.
Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie pour des usages conformes à la réglementation (utilisation extérieure, alimentation des chasses d'eau de sanitaires, lavage des sols, ... à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

D –Electricité – Télécommunications :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux EDF – PTT devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du demandeur lorsque cela est techniquement possible.
Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

E – Eclairage public

L'éclairage public est conçu de telle manière à minimiser les pertes d'énergie (utilisation de réflecteurs, ampoules à basse consommation, LED,...).

F – Raccordement aux réseaux :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles à l'exclusion de toute autre utilisation.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

A – Routes départementales hors agglomération

Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des voies départementales est de :
- 35 mètres pour les routes départementales de 1ère catégorie : la RD 887. Cette distance pouvant être réduire à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation
- 15 mètres pour les routes départementales de 3ème catégorie : les RD 108 et RD 63

B – Voies communales et autres voies

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.

C – Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, notamment dans le cas de hameaux existants
- pour la modification et/ou l'extension des constructions existantes implantées entre 0 et 5 mètres,
- pour des terrains situés à l'angle de deux voies ou pour des terrains en courbe,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L151-19,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.

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

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

Les débordements de toiture, les pares soleil, auvents et balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance d'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles précédents. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

A – Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,

- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives

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

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour la modification et/ou l'extension d'importance limitée de construction existante,
- pour la création d'une voie d'accès pour une parcelle située en arrière de la construction,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour le maintien du gabarit d'une venelle dont la largeur est inférieure à 3,5 mètres,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies courbes,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L151-19.

Dans le cas d'une construction édifiée à 3 m ou plus d'une ou des limites séparatives, les débordements de toiture, les pares soleil, auvents et balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

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

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

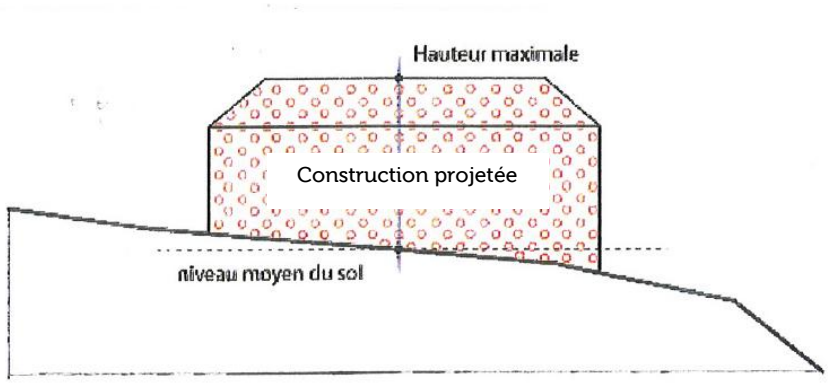
A – Construction principale et extensions

La hauteur maximale des constructions et de leurs extensions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte en cas de toiture en pente	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
Construction principale et extensions	6.00	9.00	7.00

Lorsque le terrain naturel est en pente, le niveau du sol considéré est la moyenne des niveaux de sol du terrain bordant le bâti. La hauteur maximale de la construction est la différence d'altitude entre ces niveaux non compris les éléments techniques (cheminée, ascenseur, ...) – Voir croquis ci-dessous.

Vue en coupe



Des adaptations aux règles de hauteur ci-dessus peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction, sans surélévation, des constructions existantes, ainsi que lorsqu'il existe à proximité immédiate du bâtiment des constructions voisines ne respectant pas les règles précédemment définies.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que réservoirs d'eau, ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, ...ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

B – Extension des constructions existantes

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante sera inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante sans pouvoir excéder 7.00 m par rapport au terrain naturel.

C – Annexes

Les annexes sont constituées par des constructions détachées ou non de la construction principale, accessoire à celle-ci et non destinée à être habitée (abri de jardin, garage, remise...).

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse

Annexe	3.50	4.00	3.50

D – Autres constructions (bâtiment agricole)
La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que les ouvrages, réservoirs et silos, ..., ne sont pas réglementées.

E – Pour les éléments du paysage identifiés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 :
Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».
Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.
Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

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

A – Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19.

B –Généralités

Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par 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 (*article R.110-21 du Code de l'urbanisme*).

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

C –Bâti ancien de caractère architectural et patrimonial

Architecture d'expression ancienne – restauration et extension respectant l'architecture d'origine

** Règles générales*

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment.
En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade doit :

- soit maintenir la composition générale existante
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale du bâtiment.

** Volumes*

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la construction. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Dans tous les cas, les extensions ou rénovations seront caractérisées principalement par :

- une simplicité des volumes (constante de l'architecture traditionnelle),
- une hiérarchie affirmée des volumes entre eux (le volume principal et le volume secondaire devront être nettement différenciés)
- un plan de base du ou des volumes rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais sont proscrits.
- des pignons de 8 mètres de long maximum.

** Toitures*

Dans tous les cas, les constructions, extensions ou rénovations seront caractérisées principalement par :

- une toiture à deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.
- des débords de toiture étroits (20 cm maximum).
- des cheminées situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles.
Les matériaux locaux ou en cohérence avec l'architecture traditionnelle seront privilégiés afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
Les verrières, châssis de toiture, panneaux solaires peuvent être autorisés si leur implantation et leur mise en œuvre (encastrés dans l'épaisseur de la couverture) restent discrètes.

** Ouvertures*

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. Les percements sont plus hauts que larges.

En cas de rénovation ou réaménagement de construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement de nouvelles ouvertures dans une façade devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.
On préfèrera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade. L'utilisation de linteaux en béton brut est interdite
Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**** Menuiseries***
Les menuiseries sont refaites si possible à l'identique pour les proportions, profils des montants et matériaux.
Elles doivent présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet.
Dans le cas de volets roulants, ces derniers doivent être intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne sont pas visibles de l'extérieur et doivent être implantés à l'intérieur de la construction.
L'emploi de matériaux bioclimatiques et de technologies propres aux énergies nouvelles est autorisé à condition que cette utilisation soit réalisée dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien.

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

**** Annexes***
Les annexes doivent être traitées selon les mêmes règles que les habitations et leurs annexes. Les bâtiments en matériaux précaires tel que tôle, plaques de béton… sont interdits. Les murs des abris de jardin peuvent être en bois naturel ou peint (l'utilisation de vernis et de lasure est à éviter).

Architecture d'expression ancienne – réhabilitation, extension en rupture avec l'architecture d'origine

La réhabilitation des constructions anciennes ainsi que les extensions peuvent présenter une architecture en rupture avec le site urbain ou l'architecture d'origine sous réserve que le projet porte une attention particulière :

- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent,
- à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel,
- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

Des dispositions différentes peuvent toutefois être admises lorsqu'un projet global démontre sa qualité.

Dans le cas de toitures terrasse, ces dernières seront de préférence végétalisées, en totalité ou partiellement.

D – Bâti ancien sans caractère architectural et patrimonial, bâti contemporain et d'architecture moderne

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension…), une attention particulière sera apportée :

- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent,
- à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel,
- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,…).

Dans le cas de toitures terrasse, ces dernières seront de préférence végétalisées, en totalité ou partiellement.

E – Annexes

Les annexes telles que garages, remises etc. doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.
Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

F – Constructions légères

Les constructions d'annexe telles que les clapiers, poulaillers, niches, abris, remises etc… réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

G – Aménagement des abords

** Clôtures*

Généralités :
L'édification de clôtures est soumise à autorisation (déclaration préalable ou permis de construire).
Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Clôtures sur voies	Clôtures sur limites séparatives
➢ **Muret enduit ou en pierres de pays** d' 1 mètre maximum, pouvant être doublé d'une haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble présentant une hauteur d'1.60 m maximum, et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Les murs assurant la liaison avec une construction pourront avoir une hauteur d'1.60 m maximum.	➢ **Muret enduit ou en pierres de pays** d' 1 mètre maximum pouvant être doublé d'une haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble présentant une hauteur d'1.80 m maximum.
➢ **Haie de végétaux d'essences locales en mélange** (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.60 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur d'1.60 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.	➢ **Haie de végétaux d'essences locales en mélange** (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.80 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur d'1.80 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.
➢ **Dispositif à claire-voie** d'une hauteur d'1.60 m maximum.	➢ **Dispositif à claire-voie** d'une hauteur d'1.80 m maximum.
➢ **Talutage planté** constitué de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur totale (végétation comprise) d'1.60 m maximum	➢ **Talutage planté** constitué de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur totale (végétation comprise) d'1.80 m maximum.
	➢ **Mur en pierres de pays ou enduit** d'une hauteur d'1.80 m maximum.

Les murs de soutènement :
La profondeur de terres retenues sera au moins égale à leur hauteur.
Ils devront faire l'objet d'une intégration dans le paysage.
Les murs en béton brut apparent sont interdits.

Les portails :
Pour assurer l'accès à la parcelle, la clôture peut comprendre une porte ou un portillon pour les piétons et un portail pour les véhicules.
Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.
Ils doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et le contexte environnant, tant dans le choix des matériaux que de la couleur. La hauteur des piliers et vantaux doit être inférieure à la hauteur de la clôture.

Dans tous les cas, feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc…)

Tout autre mode de clôtures non référencés ci-dessus sera étudié dans le cadre d'une demande de déclaration préalable ou permis de construire.

**** Eléments végétaux***

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

**** Autres***

Les cuves de stockage, coffret techniques, antennes et stockages divers (matériaux…),… ne doivent pas porter atteinte au caractère rural environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte, implantation…).

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

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de recul et des espaces verts.
Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans l'annexe 1 est celle qui se rapporte aux constructions ou établissements qui s'en rapprochent le plus.

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

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.
Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et les abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

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

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

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

1- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction.
3- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas ou ils sont posés en toiture.
4- Pour la mise en place de dispositifs extérieurs tels que les pompes à chaleur, le matériel retenu devra tenir compte de la gêne que pourrait occasionner une installation bruyante. Le choix se portera sur une unité extérieure peu bruyante.

ARTICLE. A16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique,...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

COMMUNE de SAINT-NIC

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La commune étant soumise aux dispositions de la loi littoral, aucune extension de l'urbanisation ne pourra être autorisée sans continuité avec les agglomérations et villages existants.

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle couvre les sites naturels les plus sensibles de la commune et les secteurs bâtis et l'habitat diffus dans la zone rurale.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.
Elle concerne également le domaine public maritime.

Sur la commune de Saint-Nic, la zone Naturelle comprend 8 secteurs :

On distingue :

- un secteur **N**, regroupant les grandes entités naturelles qui présentent des caractéristiques reconnues sur les plans biologiques, écologiques, paysagers, etc… Cette identification s'accompagne de dispositions réglementaires qui assurent leur pérennité notamment en garantissant l'inconstructibilité.

Ce secteur comprend également des constructions non agricoles présentes au sein de l'espace rural, et pour lesquelles il peut être permis sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, la réfection et les extensions mesurées sans autoriser de nouvelles constructions, à l'exception des constructions d'annexes.

- un secteur **Ns,** couvrant les sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral (article L121-23 du code de l'urbanisme)

- un secteur **Nzh**, se rapportant aux espaces humides de la commune.

- un secteur **Nse**, couvrant la station d'épuration et les projets de nouvelles installations de traitement des eaux usées.

- un secteur **Np**, couvrant les périmètres de captage d'eau potable

- un secteur **Nl**, couvrant les espaces naturels où sont autorisés les aménagements et équipements sportifs ou de loisirs, non constitutifs d'urbanisation, dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site

- un secteur **Nt**, couvrant les espaces naturels accueillant des activités d'hébergement de plein air.

- un secteur **Nm** correspondant au domaine public maritime

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

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A- Sont interdits sur l'ensemble des zones N :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2 - A.

- Les changements de destination à l'exception de celles admises à l'article N.2 - A.

- Les extensions de l'urbanisation non situées en continuité des agglomérations et villages existants.

- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.111-50 du Code de l'Urbanisme excepté :
    - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
    - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.

- Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

- Les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant faits l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation.
-
- Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage,

B - Sont interdits en zones Nzh :

Tous les équipements, aménagements et occupation du sol qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-E.

C - Sont interdits dans le secteur Nse :

Tous les équipements, aménagements et occupation du sol qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A et B.

D- Sont interdits dans le secteur Np :

Tous les équipements, aménagements et occupation du sol qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A et C.

E- Sont interdits dans le secteur Nl :

Tous les équipements, aménagements et occupation du sol qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A et D.

F- Sont interdits dans le secteur Ns :
Tous les équipements, aménagements et occupation du sol qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-F.

G- Sont interdits dans le secteur Nt :
Tous les équipements, aménagements et occupation du sol qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A et G.

H- Sont interdits dans le secteur Nm :
Tous les équipements, aménagements et occupation du sol qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2-H.

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

Rappel : Les projets situés dans le site NATURA 2000, pourront être soumis à étude d'incidences au titre de NATURA 2000 (article L.414-4 du code de l'environnement).

A - Sont admis sur l'ensemble des zones N :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voiries, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs,...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière et sous réserve qu'elles ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.

- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

B - Sont admis sur l'ensemble des zones N à l'exception des zones Nzh, Ns, et Nm les aménagements suivants :

- POUR UN USAGE RELATIF A L'ACTIVITE AGRICOLE :

- L'extension des bâtiments d'activités agricoles existants à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances liés à l'activité.

- Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau.

- POUR UN USAGE D'HABITATION :

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, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

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

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
  - que la surface de plancher créée soit limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou à 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U et dans la limite de 250 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction.
  - que ne soit créé aucun logement supplémentaire,
  - qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du code rural,

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

- Les annexes aux habitations existantes, dans la limite de deux constructions par unité foncière et sous réserve :
  - Qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété, au plus près de l'habitation existante et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
  - Que la surface de plancher et l'emprise au sol reste inférieure ou égale à 15 m²,
  - Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Le changement de destination des bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation, désignés aux documents graphiques et dans l'annexe 5 du présent règlement, à la triple condition que :
  - le changement de destination soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural, avec restauration dans les volumes existants
  - l'assainissement soit réalisable (soit par raccordement au réseau collectif, soit par la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur)
  - les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural soient respectées

  Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- POUR LES AUTRES USAGES

- Les stationnements paysagers et voies d'accès dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site.

- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, identifiés au règlement graphique en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu ou pour le stockage de matériaux ou de matériel, qui ne constitue pas de nuisances pour le voisinage et l'environnement.

B- Dans le secteur Nse, sont admis :
Les constructions, aménagements et installations nécessaires au traitement des eaux usées

C- Dans le secteur Np, sont admis :
Les constructions, aménagements et installations nécessaires au captage d'eau potable dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

D - Dans le secteur Nl, sont admis :
Les constructions, installations et équipements liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs, non constitutifs d'urbanisation et respectant le caractère naturel du site.

E- Dans le secteur Nzh, sont admis sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (équipement lié aux routes, réseaux divers, ...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés ainsi que les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux (objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune,...) à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les aménagements légers nécessaires aux mesures de conservation ou de protection des zones humides sous réserve d'une mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;

F- Dans le secteur Ns, sont admis :
En application du deuxième alinéa de l'article L.121-24, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret nº85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R.121-5 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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

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

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

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

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

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également admis en secteur Ns :
Les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants : *«Afin d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, le schéma d'aménagement peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande littorale définie à l'article L. 121-16, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.»* (article L.121-30 du code de l'urbanisme).

G - Dans le secteur Nt, sont admis :
Sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, en veillant aux composantes paysagères et en tenant compte du risque d'inondation :

- Dans les terrains de campings et de caravanage existants, les aménagements, constructions et installations affectées à des usages de loisirs et de sports, non constitutifs d'urbanisation.
- Les extensions mesurées des constructions existantes, à hauteur de 25% de la surface de plancher des constructions, dans la limite d'une surface de plancher totale de 200 m2 et sans création de logements supplémentaires. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 80 m2, l'extension peut atteindre 20 m².

H - Dans le secteur Nm, sont admis :

- Les installations, aménagements et constructions nouvelles d'importance limitée pour la pêche, l'exploitation des ressources de la mer et des cours d'eau ainsi que les travaux de recherche liés aux ressources de la mer et des cours d'eau.
- Les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre l'action de la mer et des cours d'eau.
- Les cales et terre-plein.
- Les prises d'eau et les émissaires de rejet en mer.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement dès lors que leur longueur est supérieure à 50m

4 En cas de réalisation d'accès nécessitant d'engager des travaux de busage des fossés, ces travaux sont à la charge du pétitionnaire.

5. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Départemental du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

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

Les dispositions des articles R.111.8 à R.111.13 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

A – Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités, après déclaration ou autorisation.

B – Assainissement des eaux usées :
Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.
En aucun cas, les eaux usées ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Une étude de sol, encadrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sera exigée avant délivrance de tout permis de construire. Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

C – Assainissement des eaux pluviales :
Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit et inversement.

D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. La faisabilité de cette infiltration devra être justifiée par une étude de sol spécifique.

- Pour toute nouvelle construction générant une imperméabilisation supplémentaire : si l'infiltration s'avère difficile, la Commune pourra au cas par cas accepter la réalisation d'un ouvrage d'infiltration à la parcelle avec mise en place d'un trop-plein vers un exutoire à déterminer en concertation avec la Commune.

- Pour tout nouveau projet d'aménagement ou de réaménagement : si l'infiltration s'avère difficile, la Commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s/ha, avec un minimum de 3 l/s afin d'éviter le colmatage de l'ouvrage d'ajutage.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol, accessibles par l'extérieur et situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.
Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie pour des usages conformes à la réglementation (utilisation extérieure, alimentation des chasses d'eau de sanitaires, lavage des sols, …. à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

D –Electricité – Télécommunications :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux EDF – PTT devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du demandeur lorsque cela est techniquement possible.
Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

E – Eclairage public

L'éclairage public est conçu de telle manière à minimiser les pertes d'énergie (utilisation de réflecteurs, ampoules à basse consommation, LED,…).

F – Raccordement aux réseaux :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles à l'exclusion de toute autre utilisation.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

A – Routes départementales hors agglomération

Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des voies départementales est de :
- 35 mètres pour les routes départementales de 1ère catégorie : la RD 887. Cette distance pouvant être réduire à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation
- 15 mètres pour les routes départementales de 3ème catégorie : les RD 108 et RD 63

B – Voies communales et autres voies

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.

C – Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, notamment dans le cas de hameaux existants
- pour les constructions existantes implantées entre 0 et 5 mètres,
- pour des terrains situés à l'angle de deux voies ou pour des terrains en courbe,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L.151-19,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.

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

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

Les débordements de toiture, les pares soleil, auvents et balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance d'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles précédents.

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

A – Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives

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

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour la modification et/ou l'extension d'importance limitée de construction existante,
- pour la création d'une voie d'accès pour une parcelle située en arrière de la construction,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour le maintien du gabarit d'une venelle dont la largeur est inférieure à 3,5 mètres,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies courbes,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L.151-19,

Dans le cas d'une construction édifiée à 3 m ou plus d'une ou des limites séparatives, les débordements de toiture, les pares soleil, auvents et balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

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

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A – Construction principale et extensions

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

La hauteur des extensions, mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment, sera en harmonie avec le gabarit global du bâtiment sur laquelle elles s'adossent et ne pourra dépasser :

Zones	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte en cas de toiture en pente	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
Construction et extension	6.00	9.00	7.00

Les constructions à caractère exceptionnel tels que réservoirs d'eau, ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, ...ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

B – Annexes

Les annexes sont constituées par des constructions détachées ou non de la construction principale, accessoire à celle-ci et non destinée à être habitée (abri de jardin, garage, remise...).

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
Annexes	3.50	4.00	3.50

C – Pour les éléments du paysage identifiés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 :

Les extensions contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».
Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.
Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

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

A – Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.151-19.

B –Généralités

Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par 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 (*article R.110-21 du Code de l'urbanisme*).

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

- du type de clôtures.

C –Bâti ancien de caractère architectural et patrimonial

Architecture d'expression ancienne – restauration et extension respectant l'architecture d'origine

**** Règles générales***

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment.
En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade doit :

- soit maintenir la composition générale existante
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale du bâtiment.

**** Volumes***

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la construction. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Dans tous les cas, les extensions ou rénovations seront caractérisées principalement par :

- une simplicité des volumes (constante de l'architecture traditionnelle),
- une hiérarchie affirmée des volumes entre eux (le volume principal et le volume secondaire devront être nettement différenciés)
- un plan de base du ou des volumes rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais sont proscrits.
- des pignons de 8 mètres de long maximum.

**** Toitures***

Dans tous les cas, les constructions, extensions ou rénovations seront caractérisées principalement par :

- une toiture à deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.
- des débords de toiture étroits (20 cm maximum).
- des cheminées situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles.
Les matériaux locaux ou en cohérence avec l'architecture traditionnelle seront privilégiés afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
Les verrières, châssis de toiture, panneaux solaires peuvent être autorisés si leur implantation et leur mise en œuvre (encastrés dans l'épaisseur de la couverture) restent discrètes.

**** Ouvertures***

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. Les percements sont plus hauts que larges.

En cas de rénovation ou réaménagement de construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement de nouvelles ouvertures dans une façade devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.
On préfèrera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade. L'utilisation de linteaux en béton brut est interdite
Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**** Menuiseries***
Les menuiseries sont refaites si possible à l'identique pour les proportions, profils des montants et matériaux.
Elles doivent présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet.
Dans le cas de volets roulants, ces derniers doivent être intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne sont pas visibles de l'extérieur et doivent être implantés à l'intérieur de la construction.
L'emploi de matériaux bioclimatiques et de technologies propres aux énergies nouvelles est autorisé à condition que cette utilisation soit réalisée dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien.

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

**** Annexes***
Les annexes doivent être traitées selon les mêmes règles que les habitations. Les bâtiments en matériaux précaires tel que tôle, plaques de béton… sont interdits. Les murs des abris de jardin peuvent être en bois naturel ou peint (l'utilisation de vernis et de lasure est à éviter).

Architecture d'expression ancienne – réhabilitation, extension en rupture avec l'architecture d'origine

La réhabilitation des constructions anciennes ainsi que les extensions peuvent présenter une architecture en rupture avec le site urbain ou l'architecture d'origine sous réserve que le projet porte une attention particulière :
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent,
- à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel,
- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

Des dispositions différentes peuvent toutefois être admises lorsqu'un projet global démontre sa qualité.

Dans le cas de toitures terrasse, ces dernières seront de préférence végétalisées, en totalité ou partiellement.

D – Bâti ancien sans caractère architectural et patrimonial, bâti contemporain et d'architecture moderne

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension…), une attention particulière sera apportée :

- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent,
- à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel,
- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,...) est interdite.

Dans le cas de toitures terrasse, ces dernières seront de préférence végétalisées, en totalité ou partiellement.

E – Annexes

Les annexes telles que garages, remises etc. doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.
Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

F – Constructions légères

Les constructions d'annexe telles que les clapiers, poulaillers, niches, abris, remises etc... réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

G – Aménagement des abords

** Clôtures*

Généralités :
L'édification de clôtures est soumise à autorisation (déclaration préalable ou permis de construire).
Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Clôtures sur voies	Clôtures sur limites séparatives
➢ **Muret enduit ou en pierres de pays** d' 1 mètre maximum, pouvant être doublé d'une haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble présentant une hauteur d'1.60 m maximum, et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Les murs assurant la liaison avec une construction pourront avoir une hauteur d'1.60 m maximum.	➢ **Muret enduit ou en pierres de pays** d' 1 mètre maximum pouvant être doublé d'une haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble présentant une hauteur d'1.80 m maximum.
➢ **Haie de végétaux d'essences locales en mélange** (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.60 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur d'1.60 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.	➢ **Haie de végétaux d'essences locales en mélange** (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.80 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur d'1.80 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.
➢ **Dispositif à claire-voie** d'une hauteur d'1.60 m maximum.	➢ **Dispositif à claire-voie** d'une hauteur d'1.80 m maximum.
➢ **Talutage planté** constitué de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur totale (végétation comprise) d'1.60 m maximum.	➢ **Talutage planté** constitué de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur totale (végétation comprise) d'1.80 m maximum.
	➢ **Mur en pierres de pays ou enduit** d'une hauteur d'1.80 m maximum.

Les murs de soutènement :
La profondeur de terres retenues sera au moins égale à leur hauteur.
Ils devront faire l'objet d'une intégration dans le paysage.
Les murs en béton brut apparent sont interdits.

Les portails :
Pour assurer l'accès à la parcelle, la clôture peut comprendre une porte ou un portillon pour les piétons et un portail pour les véhicules.
Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.
Ils doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et le contexte environnant, tant dans le choix des matériaux que de la couleur. La hauteur des piliers et vantaux doit être inférieure à la hauteur de la clôture.

Dans tous les cas, feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc…)

Tout autre mode de clôtures non référencés ci-dessus sera étudié dans le cadre d'une demande de déclaration préalable ou permis de construire.

**** Eléments végétaux***

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

**** Autres***

Les cuves de stockage, coffret techniques, antennes et stockages divers (matériaux…),… ne doivent pas porter atteinte au caractère rural environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte, implantation…).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de recul et des espaces verts.
Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans l'annexe 1 est celle qui se rapporte aux constructions ou établissements qui s'en rapprochent le plus.

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

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.
Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et les abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification

devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.
Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

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

1- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction.
3- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas ou ils sont posés en toiture.
4- Pour la mise en place de dispositifs extérieurs tels que les pompes à chaleur, le matériel retenu devra tenir compte de la gêne que pourrait occasionner une installation bruyante. Le choix se portera sur une unité extérieure peu bruyante.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique,...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

COMMUNE de SAINT-NIC

ANNEXES

ANNEXES

ANNEXE I :
REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

ANNEXE II :
REGLES GENERALES DU CODE DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DOTEES D'UN P.L.U.

ANNEXE III :
RECOMMANDATIONS VEGETALES ET PAYSAGÈRES

ANNEXE IV :
DEFINITIONS

ANNEXE V :
BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER D'AFFECTATION

ANNEXE VI :
LISTE DU PATRIMOINE A PROTEGER OU METTRE EN VALEUR

ANNEXE VII :
GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME, POUR ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

ANNEXE I :
REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Appartement en immeuble collectif :	
- Studio	- 1 place par logement)
- 2 pièces	- 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour
- 3 pièces	- 2 places par logement) 4 logements
- 4 pièces et plus	- 2,5 places par logement)
• Groupe d'habitations	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements
• Maison individuelle hors lotissement	- 2 places non couvertes par logement
• Lotissement à usage d'habitation	- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements
• Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 5 logements
ACTIVITES	
• Etablissement industriel ou artisanal	- 30 % de la surface hors œuvre brute
• Entrepôt	- 30 % de la surface hors œuvre brute
• Commerces de	
- moins de 150 m²	- aucune obligation
- de 150 à 500 m²	- 1 place par 30 m² de surface de vente
- de 500 m² à 1000 m²	- 1 place par 15 m² de surface de vente
- 1000 à 2000 m² de la surface de vente	- 10 places pour 100 m² de surface de vente
+ de 2000 m² de surface de vente	- 8 places pour 100 m² de surface de vente
• Bureau - services	- 60 % de la surface hors œuvre nette
• Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
• Etablissement d'enseignement du 1er degré	- 1 place par classe
• Etablissement d'enseignement du 2ème degré *	- 2 places par classe *
• Etablissement hospitalier et clinique	- 100 % de la surface hors œuvre nette
• Piscine - Patinoire *	- 50 % de la surface hors œuvre brute
• Stade - Terrain de sports *	- 10 % de la surface du terrain
• Salle de spectacle, de réunions *	- 1 place pour 5 personnes assises
• Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
• Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface hors œuvre nette

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Un emplacement de stationnement adapté aux personnes à mobilité réduite est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :
- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

ANNEXE II :
REGLES GENERALES DU CODE DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DOTEES D'UN P.L.U.

Article R111-2
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4
« 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. »

Article R111-15
« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R111-21
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ANNEXE III :
RECOMMANDATIONS VEGETALES ET PAYSAGÈRES

ELEMENTS DE COMPOSITION PAYSAGERE DU JARDIN

Quelques astuces pour la composition paysagère de son jardin :

- définir les fonctions et utilisations voulues du jardin
- choisir des plantes en fonction de l'utilisation voulue, du sol et de l'exposition du site de plantation
- réfléchir à l'entretien voulu dès la conception (récupération eau de pluie...)
- prendre en considération le site et l'existant (forme du terrain, végétaux en place)
- organiser les composantes de l'espace afin de créer une véritable structure au jardin (haie, allée mur, pergola, bassin, plantation, stationnement)
- privilégier les ombrages obtenus par les végétaux caducs
- adapter le projet et le style du jardin à la taille de l'espace disponible
- privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisantes.

HAIE DE JARDIN : CHOIX ET ENTRETIEN

Les fonctions de la haie

Régulation climatique
La haie joue un rôle de régulateur microclimatique. En été, elle offre de l'ombre et son évapotranspiration augmente la sensation de fraîcheur. La nuit et en hiver, elle offre une protection contre les vents froids et diminue les risques de gel.
Le potager, le jardin ou la maison sont protégés des coups de vents violents. La modération microclimatique peut être de +/- 5°C à l'abri d'une haie vive suffisamment dense mais non étanche au vent.
Du printemps à l'automne, en climat tempéré, la haie naturelle présente un effet tampon. Elle capte la chaleur pour ensuite la restituer progressivement.

Régulation hydraulique et protection des sols
En favorisant l'infiltration de l'eau le long de ses racines qui aèrent les sols, la haie contribue à améliorer l'alimentation des nappes phréatiques. Elle limite les risques liés à l'alternance des phénomènes de sécheresse et d'inondation.
Elle participe à la conservation des sols en ralentissant fortement l'érosion éolienne ou hydrique des sols en surface (ruissellement). La création de cette 'ceinture filtrante' permet également de retenir les éléments transportés par l'eau (résidus de pesticides, de lisiers, d'engrais...).

Préservation de la biodiversité
Les réseaux de haies vives forment des corridors écologiques permettant de relier des sites boisés.
Ils renferment une grande diversité de la faune (insectes, oiseaux, reptiles, mammifères...) et contribuent au maintien des systèmes de lisières ou de clairières utiles et nécessaires au déroulement des cycles biologiques de la faune : sites de nourrissage, de repos, d'hibernation, de reproduction...

Protection visuelle et de l'intimité
Une haie bien fournie peut être très efficace pour préserver une propriété du regard des voisins, ou de la vue d'une route ou d'un paysage peu intéressant.

Préservation du paysage bocager
Le paysage bocager est de plus en plus menacé. Les haies représentent, au regard d'une politique productiviste, une surface agricole non exploitée. Il est donc fréquent qu'elles soient rasées sans autre forme de procès. En replantant les haies et en tentant de recréer un réseau, on contribue efficacement au maintien de ce paysage traditionnel de nos campagnes.

Valorisation du paysage
Une haie bien pensée confère au terrain un potentiel esthétique non négligeable. En plantant des arbres à fleurs ou à baies, on peut apprécier, à chaque saison, une nouvelle palette de couleurs. Certaines espèces sont, en outre, particulièrement odorantes (chèvrefeuille par exemple).

Les différents types de haies

Haie taillée
Une haie taillée est formée de plantes disposées de façon serrée et taillées régulièrement de manière à leur maintenir une hauteur précise.
Les haies taillées sont trop souvent uniformes car constituées d'une seule essence : elles banalisent le paysage et nuisent à la diversité écologique. Il vaut donc mieux éviter les haies classiques (Thuyas par exemple) et les haies de conifères (qui deviennent trop imposants) ou d'espèces exotiques non adaptées au milieu.

Haie en port naturel
Dans une haie vive, les végétaux employés sont d'essences variées, en croissance libre avec taille peu fréquente.
Si les espèces sont bien choisies, l'entretien se limitera à tailler de temps en temps les vieux rameaux avec un sécateur.

Haie caduques
Les haies à feuilles caduques prennent des aspects très différents tout au long de l'année, qui leur donnent un côté très vivant, marquant ainsi les différentes saisons.
Les floraisons sont souvent spectaculaires. En hiver, les branches dépouillées de feuilles gardent un aspect esthétique et laissent passer plus de lumière.

haie mixte : arbustes à feuilles caduques et arbustes à feuilles persistantes

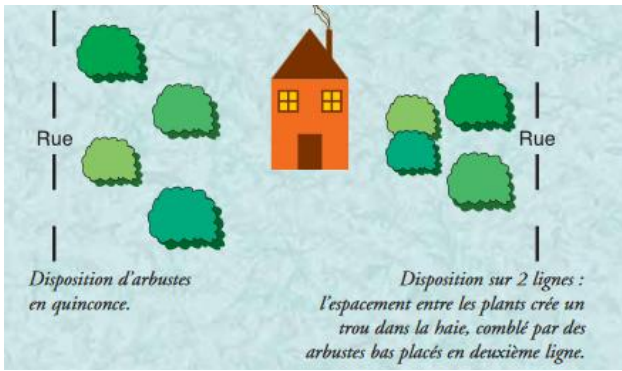
haie fleurie caduque composée d'une seule variété d'arbustes

Haie fleurie

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

Massifs alternés

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



Conseils pour une haie réussie

- Ne concevez plus les haies comme des murs uniformes, taillés au cordeau, contraignant à entretenir. Finie la haie triste et uniforme, massive et rectiligne. Privilégiez plutôt un mélange des essences : diversité de formes, de couleurs, de senteurs, floraison étagée, meilleure résistance aux maladies et au gel, meilleur équilibre écologique,....
- mélanger les essences caduques et persistantes : meilleure intégration paysagère, souplesse dans la taille...
- conserver l'ouverture du milieu en utilisant la haie avec parcimonie et en privilégiant une certaine transparence

Choix des essences

- choisir des essences adaptées aux caractéristiques du milieu : humidité du sol, ensoleillement, exposition aux vents dominants,...
- connaître le développement naturel de l'essence à l'âge adulte et vérifier sa compatibilité avec l'espace disponible
- connaître les conditions d'entretien futures des plantes envisagées

Distances et plantations : que dit la loi ?

Il existe parfois des règlements particuliers à respecter ou des usages reconnus : règlements de copropriété ou de lotissements, ...
En leur absence, le Code civil énonce des règles de bon voisinage en matière de recul des plantations par rapport aux limites de propriété, et précise les droits et les obligations du propriétaire et des voisins (article 671 et suivants).

On doit alors respecter :
- une distance minimale de 50 cm par rapport à la propriété voisine pour établir une plantation dont la hauteur est inférieure à 2 m par rapport au sol,
- une distance de 2 m si la plantation dépasse 2 m de hauteur.

Conseils pour l'entretien de la haie

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

- Taillez votre haie 2 fois par an pour la contrôler
- Ne la laissez surtout pas prendre de hauteur ou de largeur
- Evitez les engrais azotés qui la rendront plus vigoureuse

PALETTE VEGETALE INDICATIVE

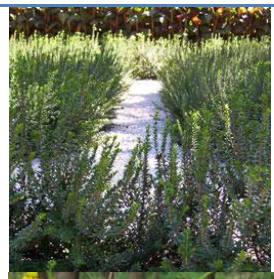
Choix d'essences en limite séparative de lots

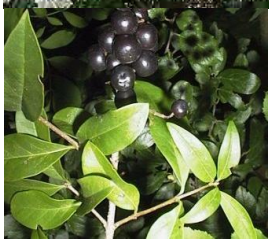
Favoriser les essences locales qui se développeront de façon satisfaisante et éviteront la banalisation du paysage local.

La haie peut être doublée d'un grillage, implanté de préférence sur la limite séparative. Il est intéressant de rechercher sa disparition progressive dans la végétation, soit en doublant les plantations, soit en les disposant en quinconce.

Essences à privilégier

Persistants			Caducs		
	Abélia à grandes fleurs *(Abélia grandiflora)*	1 à 2 m		Arbre aux faisans *(Leycesteria Formosa)*	1 à 2 m
	Arbousier, arbre aux fraises *(arbutus unedo)*	3 à 10 m		Arbustes aux bonbons *(Callicarpa bodinieri)*	1.5 à 3m
	Ajonc d'Europe *(Ulex europaeus)*	1 à 2 m		Aubépine *(Crataegus monogyna)*	Jusqu'à 10 m
	Buisson ardent *(Pyracantha 'Red column)*	Jusqu'à 4 m		Azalées	Jusqu'à 4 m suivant les variétés
	Camélia et hortensia	Jusqu'à 5 m		Bourdaine *(Frangula alnus)*	1 à 5 m
	Chalef *(Eleagnus macrophylla)*	2 à 4 m		Camérisier à balais (*Lonicera xylosteum)*	2 à 2.5 m
	Cistes *(cistus)*	Jusque 2.5 m suivant les variétés		Cassis, Groseiller noir (*Ribes nigrum)*	1 à 3 m

	Céanothe en thyrse (*Canothus impressus*)	1 à 1.5 m		Chèvrefeuille *(Lonicera nitida)*	0.6 à 1.2 m
	Genévrier commun, *(Juniperus communis)*	3 à 6 m		Corète du Japon (*Kerria japonica 'Pleniflora*)	1.5 à 2 m
	Laurier du Portugal *(Prunus lusitanica)*	3 à 10 m		Cornouiller sanguin, *(Cornus sanguinea)*	2 à 4 m
	Laurier rose *(nerium oleander)*	2 à 6 m		Églantier *(Rosa canin)*	Jusqu'à 4 m
	Laurier sauce (laurus nobili)	2 à 6 m		Fusain d'Europe *(Euonimus europaeus)*	3 à 7.5 m
	Oranger du Mexique *(Choysia ternata)*	1.8 à 3 m		Genêt à balais *(Cytisus scoparius)*	1 à 1.5 m
	Photinia, *(Photinia x fraseri)*	2 à 10 m		Groseillier à fleur *(Ribes sanguineum)*	1.5 à 2.5 m
	Pittosporum, (*Pittosporum tobira*)	3 à 5 m		Lilas *(Syringa vulgaris)*	2 à 6 m

	Pourpier de mer *(Atriplex halimus)*	1.5 à 2 m		Noisetier *(Corylus avellana)*	2 à 5 m
	Rhododendron	Jusqu'à 10 m suivant les variétés		Prunellier *(Prunus spinosa)*	1 à 4 m
	Troène *(Ligustrum vulgare)*	Jusqu'à 3 m		Rhodotypos *(Rhodotypos scandens)*	1.5 à 2 m
				Sauge d'Afghanistan *(Perovskia atriplicifolia)*	1 à 1.2 m
				Symphorine *(Symphoricarpos rivularis)*	1 à 3 m
				Viorne obier *(Viburnum opulus)*	2 à 5 m

Choix d'essences en bordure d'espace public

Privilégier une haie paysagère en port naturel d'essences rustiques et locales, composée de végétaux en mélange : arbustes à feuillage persistant (constituant le fond de plantation) et arbustes à feuillage caduc (décor saisonnier).

Exemples de séquences végétales pouvant être plantées en bordure de voie :

Séquence 1 :
Viorne obier - Groseillier à fleur – Rosier rugueux – Céanothe en thyrse – Millepertuis – Cornouailler sanguin – Viorne lantane – Mimosas de Paris

Séquence 2 :
Grévillier à feuilles de Genévrier – Tourbillon rouge - Groseillier à fleur – Cornouailler sanguin – Rince-bouteille – Eglantier odorant - Viorne obier

Séquence 3 :

Mimosas de Paris – Cornouailler stonolifère - Photinia x fraseri – Genêt à balaie – viorne lantane - Millepertuis

Réduire la prolifération des plantes invasives

Les plantes invasives sont des espèces exotiques, importées généralement pour leur valeur ornementale ou leur intérêt économique et qui, par leur prolifération, transforment et dégradent les milieux naturels de manière plus ou moins irréversible.

Leur prolifération pose plusieurs problèmes :

- disparition d'espèces locales : les végétaux et animaux invasifs concurrencent les espèces locales et mettent parfois en péril la survie de certaines d'entre elles.
- diminution de la biodiversité générale : elles modifient profondément le milieu et peuvent faire disparaître localement d'autres espèces.
- transformation des écosystèmes et des paysages.
- nuisance aux usages.
- problèmes de santé publique : Certaines plantes invasives peuvent s'avérer irritantes pour les voies respiratoires et la peau, voir allergisantes. D'autres peuvent conduire à l'asphyxie des plantes d'eau servant à l'alimentation en eau potable.

Pour agir il est nécessaire :
- de ne pas acheter et planter ces plantes invasives,
- d'éradiquer rapidement ces plantes

Ces plantes invasives sont répertoriées en deux catégories :
- les invasives avérées : qui posent de réels problèmes en Bretagne
- les invasives potentielles : qui commence à poser des problèmes en Bretagne.

Les invasives avérées :

- Egeria densa ou élodée dense
- Ludwigia peploides ou Jussie rampante
- Ludwigia uruguayensis ou Ludwigie à grandes fleurs
- Myriophyllum aquaticum ou Myriophylle aquatique
- Baccharis halimifolia ou Séneçon en arbre
- Bidens frondosa ou Bident feuillé
- Carpobrotus edulis / acinaciformis ou Griffe de sorcière
- Cortaderia selloana ou Herbe de la pampa
- Crassula helmsii ou Crassule de Helm
- Lagarosiphon major ou élodée crépue
- Polygonum polystachyum ou Renouée de l'Himalaya
- Prunus laurocerasus ou Laurier-cerise
- Reynoutria japonica ou Renouée du Japon
- Fallopia xbohemica / sachalinensis ou Renouée de Bohème / de Sachaline
- Rhododendron ponticum ou Rhododendron pontique
- Senecio cineraria ou Séneçon maritime
- Spartina alterniflora ou Spartine à feuilles alternes
- Allium triquetrum ou Ail à trois angles
- Impatiens glandulifera ou Balsamine de l'Himalaya
- Paspalum distichum ou Paspale à deux épis

Les invasives potentielles :

- Cuscuta australis ou cuscute d'australie
- Ailanthus altissima ou faux vernis du Japon
- Buddleja davidii ou buddleia de David
- Robinia pseudoacacia ou robinier faux-acacia
- Ambrosia artemisiifolia ou ambroisie à feuilles d'armoise
- Cotoneaster horizontalis ou cotonéaster rampant
- Cotoneaster simonsii ou cotoneaster de Simon
- Hydrocotyle ranunculoides ou hydrocotyle fausse renoncule
- Lindernia dubia ou lindernie fausse-gratiole
- Anthemis maritima ou camomille maritime
- Azolla filiculoides ou azolla fausse filicule
- Claytonia perfoliata ou claytonie perfoliée
- Cotula coronopifolia ou cotule pied-de-corbeau
- Elodea nuttallii ou élodée de Nuttall
- Impatiens balfouri ou Balsamine de Balfour
- Impatiens parviflora ou Balsamine à petites fleurs
- Laurus nobilis ou Laurier-sauce
- Lemna minuta ou Lentille d'eau minuscule
- Lemna turionifera ou Lenticule à turion
- Petasites fragrans ou Pétasite odorante
- Petasites hybridus ou Grand pétasite
- Senecio inaequidens ou Séneçon du Cap

ANNEXE IV :
DEFINITIONS

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Annexe:

Construction, détachée ou non de la construction principale, à caractère accessoire et non habitable.
- Non habitable au sens de l'article R 111- 2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale.
Exemples d'annexe : un local poubelle, une remise,, un appentis, un atelier familial, un abri de jardin, un abri pour animaux, une piscine, un local technique, un garage...

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'Occupation des Sols

C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

Dépendance

On ne fait plus le distinguo avec la notion d'annexe.

Destination des constructions

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Egout du toit
Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Emplacement Réservé :

Article L 151-41 du Code de l'Urbanisme :
Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Article L152-2 du Code de l'Urbanisme :
Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.
Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Emprise au sol
L'emprise au sol désigne la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus (balcon par exemple).

Espaces boisés classés
Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.
Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.
Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Faîte ou faîtage
Sommet d'une construction

Hébergements légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logement et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Elles diffèrent des résidences mobiles par leur mobilité supprimée.

Limites séparatives

Limites latérales :
Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles :
Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle.
Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Surface de plancher

Art. R. 111-22. Du code de l'urbanisme :

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

Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne son pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

ANNEXE V :
BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER D'AFFECTATION

Le changement de destination des bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation, désignés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme et dans la liste ci-dessous, est possible à la triple condition que :

- le changement de destination soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural, avec restauration dans les volumes existants
- l'assainissement soit réalisable (soit par raccordement au réseau collectif, soit par la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur)
- les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural soient respectées

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

56 bâtiments ont ainsi étés répertoriés comme pouvant changer de destination :

Nom du hameau	Référence cadastrale du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Emprise au sol	Nombre de logements pouvant être aménagés
BENIEL	AD n°2	140 m²	2 à 4 logements
	AD n°3	270 m²	
BERNAL	AC n°162	100 m²	2 locaux pour activité agritouristique et/ou logement de fonction
	AC n°162	36 m²	
BERNAL SUD	ZI n°199	92 m²	1 logement
BERRIEN	B n°296	245 m²	1 local pour activité agritouristique ou 1 logement de fonction
BREGALOR	ZK n°170	196 m²	1 local pour activité agritouristique ou 1 logement de fonction
BREMELLEC	ZI n°190	203 m²	2 à 3 logements
COSQUER	ZE n°328	90 m²	2 à 3 logements
	ZE n°329	185 m²	
COSQUEROU	ZI n°387	80 m² + 76 m²	2 logements
GORRE LEURE	ZL n°6	73 m²	2 à 3 logements
	ZL n°8 et 10	180 m²	
GORREQUER PENHOAT*	ZA n°163	76 m²	1 logement
GRAND LAUNAY*	ZB n°79	216 m²	1 local pour activité agritouristique ou 1 logement de fonction
	ZB n°82	150 m²	1 logement
KERDAMOY	ZB n°107	79 m² +90 m²+ 45 m²	3 logements
KERGOAT COME	ZD n°161 - 206	211 m²	1 logement
KERMAZILY	ZE n°46	133 m²	2 à 3 logements
	ZE n°433	328 m²	
LANDEVADE	ZI n°276	370 m²	3 à 4 logements
LESCORVEAU	ZE n°218	180 m²	3 logements
	ZE n°6	84 m² + 25 m²	

Nom du hameau	Référence cadastrale du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Emprise au sol	Nombre de logements pouvant être aménagés
LESSIRGUY	ZE n°483 - 484	150 m²	2 locaux pour activité agritouristique et/ou logement de fonction
	ZE n°481 - 479	148 m²	
MANOIR LEURE*	ZE n°64 – 63 -171	502 m²	3 logements
PENHOAT TY NAOU	ZB n°187	213 m²	2 locaux pour activité agritouristique et/ou logement de fonction
	ZB n°223	325 m²	
PENNAOUEZ	ZH n°58	230 m²	4 logements
	ZH n°57	120 m²	
	ZH n°74	140 m²	
	ZH n°190	90 m²	
PORS GOURMELEN	ZA n°129	150 m²	1 logement
PORS PIRIOU	ZA n°94	140 m²	1 local pour activité agritouristique ou 1 logement de fonction
PORS QUINTRIC	ZK n°3	290 m²	2 logements
QUILIEN	ZE n°197	116 m²	2 logements
	ZE n°253	143 m²	
SAINT-COME*	ZH n°108-105	205 m²	4 logements
	ZH n°199	91 m²	
	ZI n°243	187 m²	
	ZI n°243	67 m²	
SAINT-JEAN	ZI n°158	220 m²	3 à 5 logements
	ZI n°160	346 m²	
STANQUELEN*	ZE n°475	81 m² + 108 m² + 62 m²	3 à 4 logements
	ZE n°476	113 m²	
TY NAOU*	ZE n°435	161 m²	1 logement

ANNEXE VI :
LISTE DU PATRIMOINE A PROTEGER OU METTRE EN VALEUR

Nom du hameau	Patrimoine à protéger	Numéro sur cartographie générale	N° parcelles cadastrales
BENIEL	Ferme (inscrite à l'inventiare général du patrimoine culturel)	1	AD 1
BERNAL	Moulin et four	2	ZK 177, 178
BERNAL SUD	Puits en granit classé à l'inventaire général du patrimoine culturel (1670)	3	ZI 199
BOURG	Eglise inscrite aux MH le 28 octobre 1926 et le 20 septembre 1946	4	AE 55
	Cloches de l'église Saint-Nicaise, Grande cloche, petite cloche et mécanisme de l'horloge	5	AE 41
	Calvaire inscrit aux MH le 28 octobre 1926 et le 20 septembre 1946	6	AE 55
	Maison du garde barrière	7	ZH 28
	Calvaire (carrefour de la route de Pentrez et de la VC n°108)	8	ZH 188
	Ferme de ti Glaz	9	AE 39
	Ancienne gare	10	ZH 206
	Fontaine ar Zant	11	ZK 38
	Boulangerie et puits	12	AE 19
	Ecole communale	13	ZE 116
BREGALOR	Ferme	14	ZK 168, 170 et 171
	Moulin de Brégalor	15	ZK 67
COATEREL	Puits	16	ZD 29
CREACH MILIN	Germoir	17	ZB 108
GORREQUER PENHOAT	Maison du garde barrière	18	ZA 115
KERDAMOY	Ancien Presbytère classé à l'inventaire général du patrimoine culturel	19	ZE 107
KEREON	Trace d'occupation au mésolithique	20	ZL 50 et 51
	Corps de garde des douaniers de Pentrez	21	ZL 50
KERGOAT COME	Puits	22	ZD 162
	Ancienne fontaine de la Chapelle-Neuve	23	ZD 86
KERMAZILY	Manoir	24	ZE 433
	Moulin de Kermazily	25	ZD 55, 54, 56, 52
KERMOT	Moulin de Kermot	26	B 92
LESCORVEAU	Four	27	ZE 6
MANOIR GUERVEUR	Manoir	28	B 324
MENEZ BICHEN	Blockhaus	29	AD 46
	Blockhaus	30	AD 10
	Blockhaus	31	AD 11
	Blockhaus	32	AD 13
MENEZ LIE	Dolmen de Menez Lié	33	AI 57

MENEZ HIELC'H	Patrimoine archéologique	34	C 74 et 75
MENEZ PENHOAT	Dolmen de Voulven	35	B 66
PENTREZ-RUE DE LA PLAGE	Cabanes en bois de Pentrez	36	AC 15
PENTREZ-RUE DU LEURE	Moulin Caraït	37	AC 24, 25
PENTREZ-ROUTE DES FALAISES	Blockhaus	38	AB 134
	Blockhaus	39	AB 157
	Blockhaus	40	
	Cuve à garum (sur la falaise, près du blockhaus)	41	
	Villa Halleguin/Mercier	42	AB 112
PENTREZ-CHEMIN DES DUNES	Villa Bertholomié	43	AB 197
	Villa Le Guyader-Desprée	44	AB 76
	Blockaus	45	
	Piquets hérissés (20 au total dont 3 à Dour Vrout et 17 sur le chemin des dunes)	46	AD 134 et ZI 135
PETIT-LAUNAY	Puits	47	ZB 151
PORS AR GOFF	Cimetière de l'âge de bronze	48	ZK 86 et 87
	Ferme (inscrite à l'inventiare général du patrimoine culturel)	49	ZK 174 et ZK 93
PORZ MOREAU	Ferme et four	50	ZI 219
QUILIEN	Four	51	ZE 197
QUISTILLIC	Dolmen de Mine-Mein appelé également Menlié ou Ar Bilig	52	B 140
SAINT JEAN	Calvaire	53	ZB 23
	Chapelle	54	ZB 23
	Ancienne fontaine Saint-Jean	55	ZB 27
	Moulin de Saint-Jean	56	ZB 20
	Ferme Grand Launay et four	57	ZB 157, 158, 160
SAINT-COME	Chapelle classée aux MH le 21 octobre 1947	58	ZH 106
	Calvaire du Saint-Côme inscrit aux MH le 31 mai 1927	59	ZH 106
	Ferme Saint-Côme	60	ZH 105, 194, 196 et 197
	Vestige archéologique : production métallrugique	61	ZH 88
	Fontaine	62	ZI 188
STANQUELEN	Puits	63	ZE 475
	Puits	64	ZE 476

ANNEXE VII :
GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME, POUR ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme,
pour assurer la sécurité des personnes et des biens
exposés au risque de submersion marine

1. Rappels sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la **sécurité publique** du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et tous les moyens mis en oeuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toutes autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et mérite en conséquence une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de cet article R111-2.

2. Objectifs du guide et contenu

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des projets présentés au titre de l'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Les principes fondamentaux et les exemples d'application du présent guide ne sont ni exhaustifs, ni normatifs : ils renvoient dans tous les cas à une appréciation locale.

Ce guide a vocation à être utilisé sur tout territoire exposé au risque de submersion marine. Lorsque le territoire est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) **approuvé, les règles fixées par ce règlement s'appliquent de plein droit au territoire concerné**.

Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction de la nature du projet concerné et du niveau d'aléa auquel ce projet est exposé.

Le guide énumère des **principes fondamentaux** (précisés au 4. ci-dessous), applicables à tous les projets, et fournit en annexe des **exemples d'application** de ces principes à quelques cas fréquemment rencontrés en urbanisme. Les configurations évoquées ont simplement valeur d'exemple et ne sont pas exhaustives. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations et de compléments, dans la mesure où le respect des principes fondamentaux du guide demeure garanti. Dans la plupart des situations rencontrées en zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions.

Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables.

3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au 4. ci-dessous et des exemples d'application, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les **zones d'aléa fort**[1] et les **zones d'aléa moyen**[2] ainsi que les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus et les **zones d'aléa lié au changement climatique** (dites « **zones d'aléa futur** »[3]).

4. Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit dans tous les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants :

1. Dans les **zones d'aléa fort ou les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés**, excepté les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements « sensibles » visés au 2. ci-dessous.
2. Les projets **d'établissements « sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les **zones d'aléa fort ou d'aléa moyen** et dans les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus. Sont concernés les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.
3. Dans les **zones submersibles**, quel que soient le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être **autorisés** :
   - les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable, comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation ;
   - les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
   - les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.
4. Dans les **zones submersibles,** quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont **interdits**, à l'exception des projets de parkings collectifs, uniquement lorsqu'ils sont implantés en **zone d'aléa futur** et sous réserve qu'ils s'accompagnent de prescriptions de réduction de la vulnérabilité.
5. Sur les parcelles dites en « dents creuses » situées en **zone d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets ne

---

1

Pour mémoire et conformément à la notice technique d'accompagnement des cartes :

[1] _la zone d'aléa fort est une zone située plus de 1 mètre sous le Niveau Marin de Référence (NMR)

[2]- la zone d'aléa moyen est une zone située entre 0 et 1 mètre sous le Niveau Marin de Référence (NMR)

[3]- la zone d'aléa futur est une zone située entre 0 et 40 cm au-dessus du Niveau Marin de Référence (NMR)

conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements « sensibles » (cf. 2. ci-dessus).

6. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :
   - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
   - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

Nota : Il est recommandé au service instructeur d'informer le pétitionnaire de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (*liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet*) :

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti ;
- l'absence de volets électriques sur les ouvrants réalisés pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée) ;
- la surélévation des équipements tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- concernant les stockages de polluants : le stockage en récipients ou citernes étanches, l'assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, l'ancrage des citernes enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres types de citernes, le débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau.

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'arrêté d'autorisation du projet.

D'une façon générale, il pourra être largement fait référence aux dispositions du guide intitulé « **Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant** » coédité en juin 2012 par le Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement et le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (document en téléchargement libre sur le site du Ministère en charge de l'écologie).

Annexe – Exemples d'application de l'article R111-2

La présente annexe propose des exemples d'application de l'article R111-2 à quelques types de projets fréquemment rencontrés en urbanisme. Dans la suite du document :

- les dispositions constructives suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d'informations, traduisent les suggestions d'aménagement exposées ci-après :
  - *1er niveau plancher à NMR + 0,20 m* (ou NMR + 0,60 m*)*: placer le premier niveau de plancher à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, en créant un vide sanitaire ;
  - *pièces de sommeil à NMR + 0,20 m* (ou NMR + 0,60 m*)* : placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, en prévoyant un accès possible des services de secours pour l'évacuation des personnes (balcon, fenêtre,…) ;
  - *niveau refuge à NMR + 0,20 m* (ou NMR + 0,60 m*)* : créer un niveau refuge positionné à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, facile d'accès pour les occupants et permettant l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre, …) ; ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l'ensemble des personnes occupant habituellement le bâtiment ;
- les zones de dissipation de l'énergie désignent les zones situées immédiatement à l'arrière des systèmes de protection connus.

* Nota :

La cote [NMR + 0,20 m] correspond au niveau marin référence, (niveau marin centennal du SHOM augmenté de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique), auquel est ajouté une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

La cote [NMR + 0,60 m] correspond au niveau marin référence, (niveau marin centennal du SHOM augmenté de 0,60 m correspondant à la prise en compte du changement climatique à l'horizon 2100[1]), auquel est ajouté une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

[1] élévation correspondant aux hypothèses pessimistes de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique