



Département du Morbihan COMMUNE DE PENESTIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - Règlement écrit

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°5 du PLU

SOMMAIRE

		Pages
<u>TITRE I</u>	<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>TITRE II</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	13
<u>TITRE III</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	48
<u>TITRE IV</u>	<u>LES ZONES AGRICOLES</u>	59
<u>TITRE V</u>	<u>LES ZONES NATURELLES</u>	69
<u>ANNEXE 1</u>	<u>LES REGLES DE STATIONNEMENT</u>	93
<u>ANNEXE 2</u>	<u>REGLES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES</u>	94

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PENESTIN

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

- a. Conformément à l'article R 111-1 a) du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

- b. 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 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- * les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- * les dispositions de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques 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 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- * Le Livre V du Code du patrimoine, décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, art.R.111-4 du code de l'urbanisme.
- * La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L.531-14 à L.531-16), précisant entre autre que toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie.
- * L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des esures de détection, et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »
- * La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du Code Pénal / loi n°2008-696 du 15 juillet 2008 – art.34) 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 de peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal ».

- * les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- * la loi S.R.U de décembre 2000.
- * La loi urbanisme et habitat de juillet 2003.
- * L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et ses décrets d'application.
- * Les arrêtés préfectoraux du 1^{er} décembre 2003 pris en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 (bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres).
- * 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 des articles R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme,

c. 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 zones de Droits de Préemption au titre des espaces naturels sensibles au bénéfice du Conseil Général et du Conservatoire du littoral,
- * des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté municipal du 18 Mai 1992 et du 13 Juillet 1998, en application des dispositions de l'ancien article R 443-3 du Code de l'Urbanisme,
- * des zones interdites au camping par arrêté municipal du 18 Mai 1992 et du 13 Juillet 1998,
- * des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

EXCEPTION MAJEURE : ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le présent règlement s'oppose à l'appréciation des règles du PLU au regard de l'ensemble du projet « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance » tel qu'en dispose l'article R.123-10-1 du Code de l' Urbanisme. Cependant, le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites "zones U"

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

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

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

c) Les zones agricoles dites "zones A"

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

d) Les zones naturelles dites "zones N"

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

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

OUVRAGES TECHNIQUES

Il n'est pas fixé de règle de prospect, de densité ou de hauteur.

PLAN D'EAU ET PROTECTION DES COURS D'EAU

La création de plan d'eau est interdite en dehors des réserves incendie et des ouvrages de régulation et d'épuration des eaux pluviales.

Dans les marges de protection des cours d'eau reportées en zone N au plan de zonage, les comblements, affouillement et exhaussement de terrain sont interdits, qu'ils soient soumis ou non à une procédure d'autorisation au titre des installations et travaux divers. Toutefois, cette marge de protection pourra être réduite dans le cadre d'une étude hydraulique.

DEFINITIONS

– Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (permis d'aménager....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

– Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

Les chemins d'exploitation et chemins piétonniers n'étant pas ouverts à la circulation publique automobile ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

– Définitions relatives aux constructions

La réglementation de l'aspect des constructions s'appuie sur une différenciation des différents bâtiments susceptibles d'être implantés sur un terrain ou une parcelle. La distinction s'opère sur la taille réciproque des différents bâtiments, sans que la nature ou la fonction de ceux-ci entre en ligne de compte.

Construction principale : construction présentant les proportions les plus importantes des bâtiments implantés sur l'unité foncière.

Dépendance : construction « en dur » ou installations « non fondées » détachées de la construction principale.

Abri sanitaire : un abri sanitaire est une installation à usage de dépendance, non fondée, démontable et transportable.

Les piscines et abris de piscine constituent une catégorie de dépendance. Ils sont soumis à des conditions d'implantation et de hauteur particulière.

Extension : construction dans le prolongement du bâti existant, accolé à celui-ci. L'extension peut être accolée à la construction principale ou à une dépendance.

– Principe des orientations d'aménagement :

Les secteurs ou sous-secteurs soumis à orientations d'aménagement font l'objet d'une cartographie spécifique et indiquent les principes généraux applicables.

– Résidences mobiles de loisirs (article R 111-33 du Code de l'Urbanisme)

Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent 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 interdit de faire circuler.

– **Habitation Légère de Loisirs (article R 111-31 du Code de l'Urbanisme)**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

– **Caravanes (article R 111-37 du Code de l'Urbanisme)**

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent 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.

LES TYPOLOGIES D'HABITAT

– **Les maisons individuelles**

Immeuble à usage d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements.

- Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle. Ce type est apparu avec l'habitat patronal du XIXème siècle et a connu une forte expansion à partir des années 1970.

- Les maisons en bandes : également appelée maison de ville. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maison peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Selon les époques et les modes opératoires, les architectures des maisons peuvent être variées ou répétitives, reproduisant le même modèle de base. Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

Cette forme est traditionnelle sur le territoire Pénestinois. Elle constitue un bâti ancien typique.

– **L'habitat collectif**

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.

- L'habitat collectif continu : correspond à des immeubles collectifs mitoyens et linéaires, implantés le long de l'espace public. C'est un type que l'on trouve en particulier dans les centres anciens.
- L'habitat collectif discontinu : désigne des ensembles d'immeubles collectifs sous forme de plots, barres ou tours. Leur particularité est d'être déconnecté des voies de dessertes. Ces formes présentent un intérêt pour l'économie du foncier qu'elle permet, et la possibilité de bénéficier de la meilleure orientation quelque soit la disposition de l'espace public. Elles nécessitent un traitement soigné des espaces extérieurs.

– **L'habitat intermédiaire**

L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES POUR LES CONSTRUCTIONS

▪ Réglementation parasismique lié au risque sismique :

La commune de Pénestin est intégrée à la zone de sismicité de niveau 2, à savoir zone d'aléa faible. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1^{er} mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet www.planseisme.fr.

▪ Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles (cf. annexe 6.8 du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléas faible, moyen ou fort.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 12 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

▪ Risque lié au phénomène de remontée de nappe (cf. annexe 6.8 du présent P.L.U.) :

Des dispositions constructives devront prendre en compte le risque de remontée de nappe.

Là où la nappe est subaffleurante, la construction en sous-sol est à éviter ou doit s'accompagner de dispositions constructives adaptées.

▪ Risque d'érosion et d'éboulement (cf. plan graphique du P.L.U.) :

Une partie du territoire est exposée au risque d'érosion et d'éboulement. Des dispositions sont précisées dans le règlement des zones concernées pour prendre en compte [ce risque](#).

PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'urbanisme durable prend en compte l'environnement naturel et humain comme facteurs décisifs de nature à orienter l'économie générale d'un projet d'urbanisation. Plusieurs thématiques doivent être abordées dans l'élaboration des opérations d'ensemble.

Ces 6 thématiques peuvent conduire à des solutions paradoxales. Il est demandé que chaque opération d'urbanisation réponde au moins à 3 thèmes. Les modalités de gestion des déchets seront systématiquement traitées en ce qui concerne le ramassage des ordures ménagères et l'implantation de conteneurs de tri sélectif: Seules les mesures visant à traiter des déchets sur place (compostage des déchets verts par exemple) pourront être considérées comme mesures en faveur du développement durable. La prise en compte des objectifs de l'aménagement durable devra faire l'objet d'une note de présentation. Les pistes de réflexions proposées ne constituent pas une liste exhaustive.

I. Protection des milieux naturels

1.1 préservation de la biodiversité

Chaque projet d'urbanisation s'installe dans un espace naturel ou agricole, modifiant les conditions de vie de la faune et de la flore. Il convient de définir les éléments à préserver (haies existantes, surfaces de pleine terre, arbres...) et les mesures à prendre pour rendre leur préservation effective.

1.2 gestion des eaux pluviales

L'urbanisation d'un terrain modifie l'hydrographie locale en imperméabilisant les sols et en perturbant le cheminement naturel de l'eau.

La gestion des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP). Les préconisations du SDAP sont reprises à l'article 4 des différentes zones et en annexe 3.

II. Usage raisonné du foncier

2.1 Une voirie hiérarchisée et pensée à l'échelle du noyau bâti que l'on étend, de façon à éviter l'enclavement des zones d'urbanisation future et la multiplication des voies.

2.2 La densité : occupation du sol, répartition des espaces bâtis et non-bâtis, organisation du parcellaire, hauteur, de façon à produire des formes urbaines compactes et agréables à vivre.

III. Mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle

3.1 la programmation

Les conditions de la mixité passent par plusieurs types de réflexion. En 1^{er} lieu, cette mixité peut être programmatique, en associant activités et habitat.

3.2 la typologie des constructions

Elle dépend également du programme de construction, qui cherchera à accueillir différentes catégories de résidents. Cette diversification peut se faire au sein d'une même opération quand sa taille le permet, ou dans le cadre élargi d'un quartier déjà existant.

3.3 les espaces communs

Enfin, les espaces communs doivent permettre l'inscription de pratiques sociales. Ils doivent être pensés à la manière d'espaces publics. Leurs caractéristiques dépendent de l'environnement humain et des espaces publics existants alentours. Ils permettent également à un nouveau quartier de se forger une identité.

IV. Déplacements, accessibilité et place de la voiture

En fonction de la situation de l'urbanisation projetée par rapport aux zones de commerce, d'emploi et d'équipement, les déplacements peuvent être pensés différemment.

4.1 place de la voiture et déplacement doux

Selon le type de programme du quartier projeté (dominante habitat, dominante commerces, dominante artisanat et industrie..) le mode de déplacement préférentiel à l'intérieur de la zone doit être défini. L'instauration de zones piétonnes ou à très faible trafic peut être encouragée. Les stationnements visiteurs et/ou résidents peuvent être mutualisés en entrée de zone. L'organisation du plan de masse peut être orienté par ce parti-pris d'aménagement.

4.2 infrastructure : voirie et stationnement

L'impact de l'automobile sur l'environnement peut également être réduit en travaillant les profils de voie et en choisissant des structures et des revêtements adaptés à l'usage prévu.

4.3 transports collectifs et transports scolaires

Il convient d'interroger la collectivité sur la nécessité ou non d'intégrer l'aménagement d'arrêt de transports collectifs ou scolaires dans l'assiette foncière des opérations d'urbanisation envisagées.

V. Réduction de la consommation d'énergie

La consommation d'énergie est un enjeu majeur. La réglementation thermique en vigueur a pour but de réduire de manière significative les émissions de gaz à effet de serre en encadrant la consommation d'énergie des bâtiments. Les pistes de réflexion suivantes sont proposées :

5.1 choix des formes architecturales et urbaines évitant la déperdition

Les volumes des constructions peuvent optimiser le rapport entre le volume habitable disponible et les surfaces de façades et de toiture, sources de déperdition de chaleur. Le regroupement des constructions permet également de réduire les surfaces de déperdition de chaleur.

5.2 favoriser les apports solaires

En travaillant sur l'implantation et l'exposition des constructions, ainsi que la typologie des bâtiments (architecture bioclimatique par exemple).

5.3 favoriser les énergies renouvelables

En réunissant les conditions de leur utilisation (ensoleillement pour le solaire thermique ou photovoltaïque, nature du sol et forme de la parcelle pour la géothermie ...)

5.4 optimiser les déplacements

En limitant les parcours motorisés.

VI. Gestion des déchets

La structure compétente en terme de ramassage et de traitement des déchets est Cap Atlantique. Les projets d'urbanisation doivent systématiquement intégrer la collecte des déchets dès l'élaboration du plan de masse et faire valider leur proposition par Cap Atlantique, compétente en matière de gestion des déchets : ramassage des déchets ménagers, point de tri sélectif, traitement des déchets verts. Les opérations d'ensemble peuvent intégrer des dispositions de traitement in situ des déchets verts provenant de l'entretien des jardins et haies des espaces communs et/ou privés (compostage).

Dans le cas où la situation de l'assiette foncière de l'opération ne permettrait pas une prise en compte satisfaisante de l'aménagement durable, le pétitionnaire s'attachera à démontrer les difficultés et les impossibilités.

DENSITE

VII. Emprise au sol

L'emprise au sol est précisée par l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme.

VIII. Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

IX. Bâtiments reconstruits (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER (ART. L123-1-7 III-2° DU CODE DE L'URBANISME)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du paragraphe III 2° de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23, R 421-26 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

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 validée du 27 septembre 1941 – Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants – Décret n° 2004 – 490 du 3 juin 2004).

- **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".

ESPACES BOISES CLASSES

- * Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme
- * Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- * Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation du préfet du département dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2.5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des zones déjà urbanisées ou bien des secteurs dont les équipements publics existent, ou sont en cours de réalisation et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Dans quelques rares cas, l'assainissement individuel pourra perdurer.

La zone Ua, destinée à l'habitat relativement dense, en ordre continu, et activités compatibles avec l'habitat dans le bourg, village et hameaux. Pour des raisons de hauteurs de construction, elle comprend trois sous-secteurs :

- Uaa : Bourg de Pénestin et le Haut Pénestin,
- Uab : Tréhiguier, Kerfahler, Kerlieu, Couarne, Kervraud,
- Uac : Brancelin, Kerseguin, Trégorvel, Kerlay,

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE Ua 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1. L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
2. L'édification de constructions destinées aux activités agricoles.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'édification de constructions d'activités industrielles et artisanales incompatibles avec l'habitat.
6. La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
7. le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
8. l'implantation de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
9. les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
10. Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur « en garage mort » et sauf en cas de travaux soumis à autorisation. Dans ce cas, le stationnement de caravanes peut être admis dans les conditions de l'article R 421-23-d du Code de l'Urbanisme.
11. L'édification d'éolienne soumise à autorisation.

ARTICLE Ua 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - En secteur Ua, les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, comporteront 20% de logement social minimum.

Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations dans le cadre d'opérations se réalisant dans le même temps, à condition que l'objectif global de 20% soit respecté.

2 - L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

3 - La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

4 - La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense, contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie. Le profil en travers, le tracé et le revêtement des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages pour lesquelles celles-ci sont prévues.

2 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3 - La création de nouveaux accès directs des propriétés est interdite hors agglomération sur toutes routes départementales. Sont autorisés les accès sur route secondaire existante ou à créer, raccordée sur les routes départementales.

4 - Pour qu'une opération d'aménagement puisse être autorisée à l'alignement, l'emprise de la voie devra être de 6,00 m minimum.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

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

2. Assainissement eaux usées

a/ eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

b/ eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux industrielles résiduaires sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de la Communauté d'Agglomération et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles résiduaires non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements devront respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum tels qu'ils figurent à l'annexe 3 du règlement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

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

4. Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

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

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée pour une meilleure intégration du projet. Dans ce cas, le retrait maximum devra s'apparenter à la trame urbaine avoisinante.

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

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales comme les dépendances doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

Les piscines et abris de piscines devront s'implanter à au moins 3m des limites séparatives.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée est fixée comme suit :

Construction principale

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans
Uaa	9,00 m (neuf mètres)	13,00 m (treize mètres)
Uab	7,00 m (sept mètres)	11,00 m (onze mètres)
Uac	4,00 m (quatre mètres)	9,00 m (neuf mètres)

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou au point le plus haut peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique, de meilleure intégration à l'environnement, de topographie. Ce dépassement ne pourra être supérieur à deux mètres.

Dépendance

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Point le plus haut des autres types de toitures
En tous secteurs	4,00 m (quatre mètres)	7,00 m (sept mètres)	4,00 m (quatre mètres)

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

Les abris de piscine ne pourront dépasser 3m au point le plus haut.

2. L' aménagement du terrain ne devra pas bouleverser la topographie naturelle sauf impératif technique tel que le raccordement aux réseaux.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.

Les toitures des constructions principales seront à deux pentes réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de l'ardoise. Les toits terrasse végétalisés ou non ne sont autorisés que pour les extensions, les dépendances et pour les bâtiments d'intérêt collectif. Les systèmes de captation d'énergie solaire ou tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable devront être intégrés dans la toiture.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

Pour les opérations d'ensemble, des formes architecturales contemporaines seront autorisées.

Les extensions et les dépendances devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

En limite d'emprise publique, les clôtures ne devront pas dépasser 1.50m, les plaques bétons supérieures à 0.50 m, la brande et les parpaings apparents sont interdits ainsi que les grillages seuls sans accompagnement végétal.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2.00m, les plaques béton supérieures à 0.50m, la brande, les parpaings apparents sont interdits ainsi que les grillages seuls sans accompagnement végétal.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.
2. Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
3. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les terrains classés au plan comme espace boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m² d'aire de stationnement.

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des zones déjà urbanisées ou bien des secteurs dont les équipements publics existent, sont en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Dans quelques rares cas, l'assainissement individuel pourra perdurer.

La zone Ub correspond à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs pavillonnaires agglomérés. Elle comprend trois sous-secteurs :

- les secteurs d'habitat et activités compatibles avec l'habitat Uba et Ubb correspondant à des hauteurs différentes.
- le secteur Ubl destiné aux équipements collectifs, sportifs et de loisirs.

Pour les zones Ubb du Lomer, Uba du Maro Nord, Ubb de Berniguet et Uba du Phare, l'aménagement devra se faire en conformité avec les articles 1 à 14 du présent règlement et également, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement. Il devra se faire sous forme d'aménagement global pour chacun des secteurs définis par les orientations d'aménagement.

Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles (cf. annexe 12 du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléas faible, moyen ou fort. Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE Ub 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

En tous secteurs:

1. L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
2. L'édification de constructions destinées aux activités agricoles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
4. l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'édification de constructions d'activités industrielles et artisanales incompatibles avec l'habitat.
6. La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
7. le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs, sauf cas précisé à l'article 2.
8. l'implantation de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.

9. les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

10. Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur « en garage mort » et sauf en cas de travaux soumis à autorisation. Dans ce cas, le stationnement de caravane peut être admis dans les conditions de l'article R 421-23-d.

11. L'édification d'éolienne soumise à autorisation.

En secteur Ubl:

- les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ub2.

ARTICLE Ub 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Dans tous les secteurs Ub

1 - L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

2 - La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3 - Dans les zones Uba du Phare à Tréhiguier, Ubb de Berniquet et du Lomer qui font l'objet d'orientations d'aménagement, sont autorisées les constructions, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition qu'elles se réalisent dans le respect du règlement applicable à la zone et des orientations d'aménagement propres à chaque zone, définies dans le document « orientation d'aménagement », et à condition que chacune des opérations envisagées ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.

Plusieurs secteurs sont le cas échéant définis aux orientations d'aménagement, dans ce cas, une opération d'aménagement d'ensemble sera demandée par secteur.

4 - Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, comporteront 20% de logement social minimum.

Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations dans le cadre d'opérations se réalisant dans le même temps, à condition que l'objectif global de 20% soit respecté.

5 - La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - En secteur Ubl sont autorisés :

- les bâtiments publics nécessaires à la vie collective sous condition de bonne insertion dans l'environnement ; les loges de gardiennage sous réserve de ne pas excéder une surface de 35 m² et d'être comprise dans le volume du bâtiment ;
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- Le stationnement de camping-cars sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement

3 - Pour les secteurs qui pourraient être concernés par une entité archéologique,

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. Titre 1 – Dispositions générales du présent règlement spécifiques au patrimoine archéologique).

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense; contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie. Le profil en travers, le tracé et le revêtement des voies publiques et privées doivent être adaptés aux usages pour lesquels celles-ci sont prévues.
2. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
3. Les créations de nouveaux accès directs des propriétés sont interdits hors agglomérations sur toutes routes départementales. Sont autorisés les accès sur route secondaire existante ou à créer, raccordée sur les routes départementales.

ARTICLE Ub 4 : ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1. Alimentation en eau

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

2. Assainissement eaux usées

a/ eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

Les prescriptions techniques de la Communauté d'Agglomération seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux au domaine public sera envisagée.

b/ eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux industrielles résiduaires sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de la Communauté d'Agglomération et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles résiduaires non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements devront respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum tels qu'ils figurent à l'annexe 3 du règlement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

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

4. Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies comme en retrait. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de la voie ou dans le prolongement des constructions existantes peut être admise ou imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique ou urbanistique dans le principe de maintien de la cohérence urbaine et architecturale existante, ou pour des motifs relatifs à la sécurité routière.

En secteur Ubl : les constructions doivent être implantées soit en limite de voie soit à 3.00m minimum de la limite de voie.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Uba et Ubb : Les constructions principales comme les dépendances doivent s'implanter en limite ou en retrait minimum de 1.90m
Les piscines et abris de piscines devront s'implanter à au moins 3m des limites séparatives.

En secteur Ubl :

Les constructions principales comme les dépendances doivent s'implanter en limite ou en retrait minimum de 1.90m.
Les piscines et abris de piscines devront s'implanter à au moins 3m des limites séparatives.

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

Pour les **constructions situées dans les espaces proches du rivage** :

- 30% en Ub
- 60% en Ubl

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

Pour les **constructions situées hors les espaces proches du rivage** :

- 50% en Ub
- 60% en Ubl

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE

1. La hauteur maximale des constructions:

Mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle), à l'acrotère (toits terrasses) ou au point le plus haut pour les autres types de toiture est fixé comme suit :

Pour les **constructions situées dans les espaces proches du rivage** :

Construction principale

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	acrotère	point le plus haut (autres toitures)
Ub	4,00 m (quatre mètres)	9,00 m (neuf mètres)	4,00 m (quatre mètres)	5,00 m (cinq mètres)
Ubl	6,00 m (six mètres)	11,00 m (onze mètres)	6,00 m (six mètres)	8,00 m (huit mètres)

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique de meilleure intégration à l'environnement, de topographie. Ce dépassement ne pourra être supérieur à deux mètres.

Dépendance

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	acrotère	point le plus haut (toitures monopentes)
Ub	4,00 m (quatre mètres)	7,00 m (sept mètres)	4,00 m (quatre mètres)	5,00 m (cinq mètres)
Ubl Poudrantaïs	4,00 m (quatre mètres)	7,00 m (sept mètres)	4,00 m (quatre mètres)	5,00 m (cinq mètres)

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

Les abris de piscine ne pourront pas dépasser 3m au point le plus haut.

Pour les **constructions situées hors les espaces proches du rivage** :

Construction principale :

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	acrotère	point le plus haut (autres toitures)
Uba	6,00 m (six mètres)	11,00 m (onze mètres)	6,00 m (six mètres)	8,00 m (huit mètres)
Ubb	4,00 m (quatre mètres)	9,00 m (neuf mètres)	4,00 m (quatre mètres)	5,00 m (cinq mètres)
Ubl	12,00 m (douze mètres)	12,00 m (Douze mètres)	12,00 m (douze mètres)	12,00 m (douze mètres)

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique de meilleure intégration à l'environnement, de topographie. Ce dépassement ne pourra être supérieur à deux mètres.

Dépendance

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	acrotère	point le plus haut (toitures monopentes)
Ub	4,00 m (quatre mètres)	7,00 m (sept mètres)	4,00 m (quatre mètres)	5,00 m (cinq mètres)
Ubl Le Bourg	6,00 m (six mètres)	6,00 (six mètres)	6,00 m (six mètres)	6,00 m (six mètres)
Ubl Poudrantaïs	4,00 m (quatre mètres)	7,00 m (sept mètres)	4,00 m (quatre mètres)	5,00 m (cinq mètres)

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

Les abris de piscine ne pourront pas dépasser 3m au point le plus haut.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, l'aménagement du terrain ne devra pas bouleverser la topographie naturelle sauf impératif technique tel que le raccordement aux réseaux.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et ouvrages exceptionnels d'intérêt collectif tels que : clochers, mats, pylônes, antennes notamment.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

Les différentes couleurs de façade, outre le blanc, seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Les systèmes de captation de l'énergie solaire ou tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable seront intégrés à la toiture ou à la façade.

Les dépendances et les extensions devront être réalisés en harmonie avec les constructions existantes ou principales.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, les clôtures ne devront pas dépasser 1.50m, les plaques bétons supérieures à 0.50 m, la brande et les parpaings apparents sont interdits ainsi que les grillages seuls sans accompagnement végétal.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2.00m, les plaques béton supérieures à 0.50m, la brande, les parpaings apparents sont interdits ainsi que les grillages seuls sans accompagnement végétal.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.
2. Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
3. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m² d'aire de stationnement.
3. **En zone Uba et Ubb**, les surfaces privatives non-bâties autres que les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige par 200 m².
4. La création d'espaces verts communs récréatifs doit respecter les indications des orientations d'aménagement.

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ud

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des zones déjà urbanisées ou bien des secteurs dont les équipements publics existent, sont en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Dans quelques rares cas, l'assainissement individuel pourra perdurer.

La zone Ud correspond à l'urbanisation diffuse proche du littoral de Pénestin.

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE Ud 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage.
- Toute installation de stockage de déchets inertes.
- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Ud2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Ud2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur « en garage mort » et sauf en cas de travaux soumis à autorisation. Dans ce cas, le stationnement de caravanes peut être admis dans les conditions de l'article R 421-23-d
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

ARTICLE Ud 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions **situées dans et hors bande des 100 m** :

- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf en secteur de risque signalé sur les documents graphiques.

- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

Pour les **constructions situées hors de la bande des 100 mètres** par rapport au rivage :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sauf en secteur de risque signalé sur les documents graphiques.
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les volumes secondaires détachées de la construction principale (dépendances) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
 - l'emprise au sol totale des volumes secondaires reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale, et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

Pour les secteurs qui pourraient être concernés par une entité archéologique,

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. Titre 1 – Dispositions générales du présent règlement spécifiques au patrimoine archéologique).

ARTICLE Ud 3 : VOIRIE ET ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

Aucune construction nouvelle ne peut prendre accès direct :

- sur les déviations d'agglomérations. La création de nouveaux accès directs est interdite hors agglomération sur toutes routes départementales. Sont autorisées, les accès sur route secondaire existante ou à créer, raccordée sur les routes départementales.

- ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied....

ARTICLE Ud 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Les aménagements devront respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum tels qu'ils figurent à l'annexe 3 du règlement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

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

4 – Réseaux électrique et de télécommunication

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE Ud 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

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

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'emprise des voies.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ud 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL

Dans la bande des 100 m par rapport au rivage l'emprise au sol autorisée est nulle.

Au-delà de la bande des 100 m par rapport au rivage, l'extension mesurée des constructions autorisée à l'article Ud2 ne devra pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les extensions mesurées des constructions existantes mentionnées à l'article Ud 2 ne doivent pas excéder la hauteur du bâti existant.

ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article Ud2 doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 441-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de parpaings apparents, briques laissés apparents, ainsi que la brande, les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques.

ARTICLE Ud 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Ud 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme.

Les plantations utilisées seront d'essences locales et permettent au projet de s'intégrer à l'environnement sans perturber l'écosystème local.

ARTICLE Ud 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des zones déjà urbanisées ou bien des secteurs dont les équipements publics existent, sont en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Dans quelques rares cas, l'assainissement individuel pourra perdurer.

Les zones Ui correspondent à la zone d'activité de PENESTIN (Le Closo) et aux zones commerciales nord et sud.

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE Ui 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - L'édification de constructions destinées à l'habitation sauf exceptions citées à l'article 2
- 2 - L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 3 - La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- 4 - le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- 5 - l'implantation de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- 6 - les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- 7 - le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur « en garage mort » et sauf en cas de travaux soumis à autorisation. Dans ce cas, le stationnement de caravanes peut être admis dans les conditions de l'article R 421-23-d.

ARTICLE Ui 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2- La création de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, que sa surface de plancher ne dépasse pas 45 m².
- 3- La réalisation d'ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ui 3 : ACCES ET VOIRIE

- 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense ; contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

- 2 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 3 - La création de nouveaux accès directs des propriétés est interdite hors agglomérations sur toutes routes départementales. Sont autorisés les accès sur route secondaire existante ou à créer, raccordée sur les routes départementales.

ARTICLE Ui 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau

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

2- Assainissement eaux usées

a/ eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

b/ eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux industrielles résiduaires sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de la Communauté d'Agglomération et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles résiduaires non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Les aménagements devront respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum tels qu'ils figurent à l'annexe 3 du règlement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

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

ARTICLE Ui 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

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

Les constructions à usage d'activités doivent être implantées soit en limite de voie soit en respectant un retrait minimum de 6,00 m par rapport à la limite de voie. L'implantation devra prendre en compte les contraintes liées à la sécurité routière ou aux types de véhicules accédant au bâtiment.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de la voie ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique ou urbanistique dans le principe de maintien de la cohérence urbaine et architecturale existante, ou pour des motifs relatifs à la sécurité routière.

ARTICLE Ui 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ui 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions

ARTICLE Ui 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 75%. Le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être calculé sur l'emprise foncière totale et réparti librement entre les lots.

ARTICLE Ui 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Zone	Egout de toiture	Point le plus haut	ACROTERE
Ui	9.00 m (neuf mètres)	12.00 m (douze mètres)	9.00 m (neuf mètres)

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique de meilleure intégration à l'environnement, de topographie ou pour des raisons techniques liées à l'activité.

ARTICLE Ui 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.

Les façades :

Elles peuvent être en enduit, en bois ou en métal. Les couleurs de façades sont limitées à 3 maximum, couleur de menuiseries comprise. En cas de bardage métallique, les cornières d'angle et de rives seront de la même couleur que le bardage.

Les clôtures :

Sont interdits les grillages sans accompagnement végétal, la brande, les plaques béton supérieures à 0.50 m, les panneaux PVC et de bois plein, le parpaing apparent.

Pour les clôtures végétales, elles seront constituées soit de haies bocagères, soit de haies taillées composées de feuillus d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximum de 2m. Les grillages devront être accompagnés de plantations, haies arbustives ou plantes grimpantes.

Les clôtures sur voie :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de :

- grillage d'une hauteur de 2m maximum, accompagné de végétation : haie arbustive, massif arbustif, plantes grimpantes.
- Mur de pierre ou enduit, d'une hauteur de 1,20m maximum
- Une bande engazonnée ou de couvre-sol, d'une largeur de 2,50m minimum
- Un merlon d'une hauteur de 0,80m maximum, planté d'arbres et/ou d'arbustes.

Les clôtures des aires de stockage :

Si les aires de stockage doivent être protégées, la clôture sera en grillage soudé rigide systématiquement doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, les aires de stockage seront masquées par un écran végétal.

ARTICLE Ui 12 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.

2. Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

3. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

ARTICLE Ui 13 : ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les terrains classés au plan comme espace boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
3. Les surfaces non-construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m²

ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des zones déjà urbanisées ou bien des secteurs dont les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Dans quelques rares cas, l'assainissement individuel pourra perdurer.

La zone **UI** correspond aux hébergements de loisirs. Elle comprend les secteurs :

- **Ula** : zones de camping-caravaning accueillant tous types de constructions et d'installations liées au camping-caravaning organisé soumis à autorisation administrative y compris les parcs résidentiels de loisirs.
- **Ulb** : zones de camping-caravaning accueillant tous types de constructions et d'installations liées au camping-caravaning organisé soumis à autorisation administrative sauf parcs résidentiels de loisirs.
- **Ulc** : centres d'hébergement collectifs.

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE UI 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

En tous secteurs :

- 1 - Toutes constructions et installations non directement liées et strictement nécessaires à la vocation de la zone ou méconnaissant les dispositions de l'article L 146-4-III du code de l'urbanisme.

En secteur Ulb:

- les Habitations Légères de Loisirs
- les Parcs Résidentiels de Loisirs

En secteur Ulc :

- les Habitations Légères de Loisirs
- les Parcs Résidentiels de loisirs
- le camping-caravaning

ARTICLE UI 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - La création de logements de fonction destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, et que sa surface de plancher ne dépasse pas 45 m².
- 2 - les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

- 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense ; contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

- 2 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 3 - La création de nouveaux accès directs des propriétés est interdite hors agglomérations sur toutes routes départementales. Sont autorisés les accès sur route secondaire existante ou à créer, raccordée sur les routes départementales.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau

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

2- Assainissement eaux usées

a/ eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

Les prescriptions techniques de la Communauté d'Agglomération seront à prendre en compte dès lors que la rétrocessions des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Les aménagements devront respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum tels qu'ils figurent à l'annexe 3 du règlement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

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

ARTICLE U1 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

ARTICLE U1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en retrait de 5m minimum par rapport aux voies publiques.

ARTICLE U1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE U1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE U1 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE U1 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Zone	Egout de toiture	Faîtage ou point le plus haut	ACROTERE
Toutes constructions sauf Habitation Légère de Loisirs	4,50 m (quatre mètres cinquante)	9,00 m (Neuf mètres)	4,50 m (Quatre mètre cinquante)
Habitation Légère de Loisirs	2,50m (deux mètres cinquante)	6,00 m (Six mètres)	3,50 m (Trois mètres cinquantes)

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique de meilleure intégration à l'environnement, de topographie. Ce dépassement ne pourra être supérieur à deux mètres.

ARTICLE U1 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.

Les façades ne pourront recevoir qu'une seule couleur en dehors des menuiseries.

Les clôtures non végétales seront d'une hauteur maximale de 1,80 m. Sont interdits la brande, les plaques béton supérieures à 0.50 ml, les panneaux PVC et de bois plein, le parpaing apparent.

Les clôtures végétales seront constituées soit de haies bocagères, soit de haies taillées composées de feuillus d'essence locales, éventuellement doublées d'un grillage.

ARTICLE U1 12 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.

2. Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
3. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

ARTICLE U1 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m² d'aire de stationnement.

ARTICLE U1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des zones déjà urbanisées ou bien des secteurs dont les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation, et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Dans quelques rares cas, l'assainissement individuel pourra perdurer.

La zone Up correspond à un secteur d'activités portuaires. Elle comprend :

- la zone Upa : activité portuaire
- la zone Upb : activité portuaire et stockage lié aux activités de la zone

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE Up1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Toutes constructions et installations non directement liées et strictement nécessaires à la vocation de la zone.

ARTICLE Up 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

- 1 - La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2 - La création de logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, que sa surface de plancher ne dépasse pas 45 m².
- 3 - Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique

En secteur Upb :

- Le stockage de bateaux et de matériel lié à la vocation de la zone

ARTICLE Up 3 : ACCES ET VOIRIE

- 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

- 2 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

- 3 - La création de nouveaux accès directs des propriétés sont interdits hors agglomérations sur toutes routes départementales. Sont autorisés les accès sur route secondaire existante ou à créer, raccordée sur les routes départementales.

ARTICLE Up 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau

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

2- Assainissement eaux usées

a/ eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

Les prescriptions techniques de la Communauté d'Agglomération seront à prendre en compte dès lors que la rétrocessions des réseaux aux domaines publics sera envisagés.

b/ eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux industrielles résiduaires sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de la Communauté d'Agglomération et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles résiduaires non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Les aménagements devront respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum tels qu'ils figurent à l'annexe 3 du règlement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

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

4 -Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Up 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite de voie soit en respectant un retrait minimum de 6 m par rapport à la limite de voie. L'implantation devra prendre en compte les contraintes liées à la sécurité routière ou aux types de véhicules accédant au bâtiment.

ARTICLE Up 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Up 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE Up 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Zone	Egout de toiture	Faîtage ou point le plus haut	ACROTERE
Up	9,00 m neuf mètres	12,00 m douze mètres	9,00 m neuf mètres

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique de meilleure intégration à l'environnement, de topographie, ou des raisons techniques liées à l'activité.

ARTICLE Up 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m. Sont interdits la brande, les plaques béton supérieures à 0.50 ml, les panneaux PVC et de bois plein, le parpaing apparent,

Les clôtures seront constituées soit de haies bocagères, soit de haies composées de végétaux d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage.

ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.
2. Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
3. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Up 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les terrains classés au plan comme espace boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m² d'aire de stationnement.

ARTICLE Up14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ust

Caractère de la zone

La zone Ust est destinée au stationnement des véhicules légers et aux équipements nécessaires à une fréquentation respectueuse du littoral (poste de secours, sanitaires...).

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE Ust 1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ust 2.

ARTICLE Ust 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

Sont admis sous condition :

1. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
2. La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation de ces secteurs. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.
4. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
5. La création d'aire de stationnement avec un revêtement de sol adapté à sa fréquentation (résistance à l'arrachement...)
6. Les aménagements nécessaires à la fréquentation du public tel qu'abris pour arrêt de transports collectifs, abris pour vélos, poste de secours, installations sanitaires, etc. ne créant pas plus de 50 m² d'emprise au sol pour la zone, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes
7. La réalisation d'ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services publics..

ARTICLE Ust 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Aucun accès direct n'est admis le long des déviations d'agglomération ainsi que sur les itinéraires importants sauf mention particulière inscrite sur les orientations d'aménagement dans le cadre d'un aménagement global de la zone et de la route concernée.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des contraintes de sécurité.

ARTICLE Ust 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

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

2 - Assainissement

a/ eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

Les prescriptions techniques de la Communauté d'Agglomération seront à prendre en compte dès lors que la rétrocessions des réseaux aux domaines publics sera envisagés.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Les aménagements devront respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum tels qu'ils figurent à l'annexe 3 du règlement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

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

4- Réseaux électriques et de télécommunication

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ust 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

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

Les constructions et installations doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement des voies publiques comme privées.

ARTICLE Ust 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait minimum de 1.90m.

ARTICLE Ust 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions

ARTICLE Ust 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 m² par assiette foncière.

ARTICLE Ust 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle) au point le plus haut (pour les autres types de couverture)
- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse, ou à faible pente)
- à l'égout de toiture et au point le plus haut pour les constructions couvertes par une toiture monopente

est fixée comme suit dans les zones où les orientations d'aménagement n'apportent pas de précision :

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	point le plus haut (autres toitures)	acrotère
Ust	3,00 m (trois mètres)	4,50 m (quatre mètres cinquante)	4,00 m (quatre mètres)	3,00 m (trois mètres)

L'aménagement du terrain ne devra pas bouleverser la topographie naturelle sauf impératif technique tel que le raccordement aux réseaux..

ARTICLE Ust 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

Les clôtures devront respecter les dispositions suivantes :

Les clôtures végétales seront constituées soit de haies bocagères, soit de haies composées de végétaux d'essences locales.

Sont interdits : la brande, les plaques béton, les panneaux PVC et de bois plein, le parpaing apparent, les grillages seuls.

ARTICLE Ust 12 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être paysagées.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Ust 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences indigènes.

ARTICLE Ust 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES

A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

Caractère des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, à condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'aménagement devra se faire en conformité avec les articles 1 à 14 du présent règlement et également en compatibilité avec les orientations d'aménagement. Il devra se faire sous forme d'aménagement global pour chacun des secteurs définis par les orientations d'aménagement

La zone comprend les secteurs suivants :

- **La zone 1AU**, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat
- **La zone 1AU_i**, zone urbaine destinée aux activités artisanales (extension de la zone d'activité du Closo)
- **La zone 1AU_e**, zone affectée au camping-caravaning sur parcelle privative
- **La zone 1AU_{er}**, zone affectée au camping-caravaning sur parcelle privative issue de l'aménagement foncier. Elle a pour vocation d'accueillir deux types de population :
 - les campeurs-caravaniers qui ont accepté le protocole d'accord d'échange de terrain
 - des travailleurs saisonniers sur les parcelles communales, sous contrôle de la commune.

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE 1AU : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Toute opération d'aménagement non compatible avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement.
- L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles incompatibles.
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules.
- L'ouverture ou l'extension de carrières.
- Les activités incompatibles avec l'habitat
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (mobil-home...)

En secteur 1AU et 1AUi :

- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur « en garage mort » et sauf en cas de travaux soumis à autorisation. Dans ce cas, le stationnement de caravanes peut être admis dans les conditions de l'article R 421-23-d.

ARTICLE 1AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

- 1 - La création ou l'extension d'équipements d'intérêt général indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones AU.
- 2 - Les activités compatibles avec l'habitat sous réserve d'une bonne gestion des besoins en stationnements engendrés par l'activité et d'une insertion urbaine et paysagère satisfaisante.
- 3 - L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagées n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne contrarient pas l'aménagement du secteur concerné.
- 4 - La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 5 - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle et en conformité avec les règles de la zone.

Toutefois, une telle possibilité d'aménagement ou d'extension ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur état de dégradation ou de leur aspect général.

- 6 - Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, comporteront 20% de logement social minimum

Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations dans le cadre d'opérations se réalisant dans le même temps, à condition que l'objectif global de 20% soit respecté.

En secteur 1AU et 1AUi :

Le programme de construction et la typologie des constructions de chaque opération d'ensemble devra être compatible avec les orientations d'aménagement.

Dans les zones 1AU et 1AUi, sont autorisées les constructions, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition qu'elles se réalisent dans le respect du règlement applicable à la zone et des orientations d'aménagement propres à chaque zone, définies dans le document « orientation d'aménagement », et à condition que chacune des opérations envisagées ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.

Plusieurs secteurs sont le cas échéant définis aux orientations d'aménagement, dans ce cas, une opération d'aménagement d'ensemble sera demandée par secteur.

En secteur 1Aue et 1AUer:

- 1 - La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux de la zone.
- 2 - Sont autorisées les habitations légères de loisirs, le stationnement des caravanes, des tentes, dans les conditions suivantes :

2.1. Il pourra être réalisé **un seul habitat léger de loisirs** quelle que soit la superficie de l'unité foncière privative individuelle et un abri sanitaire. Ces deux constructions sont indépendantes l'une de l'autre (non-relées entre elle). Leur emprise au sol est limitée à 46 m², dont 6 m² maximum pour les abris sanitaires.

Une caravane pourra s'y adjoindre pour une durée maximum de 3 mois pour des dates déclarées en mairie, sous réserve d'être immatriculée, déclarée à titre de stationnement isolé de caravane délivrée par la commune de Pénestin pour 3 ans et renouvelable. En dehors des périodes déclarées en mairie, les caravanes ne peuvent être stationnées ou stockées sur les terrains.

2.2 En cas de **non-réalisation d'une habitation légère de loisir**, est obligatoire la réalisation d'un abri sanitaire d'une emprise au sol de 6 m² maximum, afin de répondre aux exigences d'hygiène publique.

Est autorisé :

- l'installation à l'année de deux caravanes ne pouvant dépasser une surface cumulée de 40 m², sous réserve de leur immatriculation et d'une autorisation de stationnement isolé de caravane délivrée par la commune de Pénestin pour 3 ans et renouvelable.

2.3 En cas de construction existante, est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de clôture des opérations d'aménagement foncier (21 janvier 2008) et sans pouvoir dépasser 46 m² d'emprise au sol, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant. Il est autorisé un abri sanitaire indépendant de la construction principale par unité foncière, d'une emprise au sol de 6 m² maximum, non cumulable avec la limite de 46 m².

2.4 L'occupation des parcelles n'est autorisée que sous réserve d'un raccordement à l'assainissement collectif.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible ou pour pouvoir recevoir une installation, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du Code Civil.

2 - Le profil en travers, le tracé et le revêtement des voies publiques et privées doivent être adaptés aux usages pour lesquels celles-ci sont prévus.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Aucun accès direct n'est admis le long des déviations d'agglomération ainsi que sur les itinéraires importants sauf mention particulière inscrite sur les orientations d'aménagement dans le cadre d'un aménagement global de la zone et de la route concernée.

Toutefois, l'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garage, stations services, etc ...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des contraintes de sécurité.

En zone 1AUe et 1AUer :

- Les largeurs des voies sont limitées à 5 mètres pour les voiries principales, et à 4 mètres pour les voiries secondaires.
- Les revêtements de voirie devront être perméables.

- 3 - Les plans d'aménagement cohérents avec les orientations d'aménagement doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des zones jouxtant le terrain concerné par l'orientation d'aménagement.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

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

2 - Assainissement

a/ eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

b/ eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux industrielles résiduaires sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de la Communauté d'Agglomération et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles résiduaires non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4- Eaux pluviales

L'aménagement des secteurs 1AU devra faire l'objet d'une gestion et d'une régulation des eaux pluviales conformément au SDAP. Les ouvrages d'infiltration ou de régulation des eaux pluviales seront dimensionnés pour une pluie décennale avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.

Si l'aptitude des sols le permet, l'infiltration à la parcelle ou à l'échelle de l'aménagement sera privilégiée.

Les aménagements devront également respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum tels qu'ils figurent à l'annexe 2 du règlement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

En secteur 1AUi, le traitement des eaux pluviales est recommandé :

- par une décantation des eaux pluviales (réalisé de fait au niveau des ouvrages de régulation),
- par un pré-traitement des hydrocarbures (mise en place de séparateurs à hydrocarbures permettant un rejet inférieur à 5 mg/l et dimensionnés pour une pluie annuelle).

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

4- Réseaux électriques et de télécommunication

Les réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

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

En secteur 1AU :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ou en retrait. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

En secteur 1AUi :

Les constructions à usage d'activités doivent être implantées soit en limite de voie soit en respectant un retrait minimum de 6 m par rapport à la limite de voie. L'implantation devra prendre en compte les contraintes liées à la sécurité routière ou aux types de véhicules accédant au bâtiment.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de la voie ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique ou urbanistique dans le principe de maintien de la cohérence urbaine et architecturale existante, ou pour des motifs relatifs à la sécurité routière.

En secteur 1AUe et 1AUer :

Sauf indications portées aux documents graphiques, les constructions et installations doivent être implantées à 5m minimum de l'emprise des voies publiques comme privées.

Les constructions existantes ne sont pas concernées par cette disposition. Toutefois, leur extension devra respecter les mêmes dispositions que les installations à venir.

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

En secteur 1AU :

Les constructions principales comme les dépendances doivent s'implanter en limite ou en retrait minimum de 1.90m.

Les piscines et abris de piscines devront s'implanter à au moins 3m des limites séparatives.

En secteur 1AUi :

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En secteur 1AUe et 1AUer:

Les installations seront obligatoirement implantées à un minimum de 3,00 m des limites séparatives.
Les constructions existantes ne sont pas concernées par cette disposition. Toutefois, leur extension devra respecter les mêmes dispositions que les installations à venir.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 2 mètres est imposée entre les constructions (existantes ou extension), les HLL et les abris sanitaires.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

En secteur 1AU :

Zone de l'île du Moulin Sud : CES = 0,6

Autres zones : CES = 0,5

En secteur 1AUj :

Zone du Closo : CES = 0,75

En secteur 1AUe et 1AUer : L'emprise totale des installations est limitée à 46 m² quelque soit la surface de la parcelle. Elle peut être répartie en deux bâtiments maximum, non reliés entre eux : une Habitation Légère de Loisir, et un abri de jardin d'une emprise au sol maximum de 6 m².

Les constructions existantes pourront être étendues dans les mêmes conditions d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle) au point le plus haut (pour les autres types de couverture)
- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse, ou à faible pente)
- à l'égout de toiture et au point le plus haut pour les constructions couvertes par un type de toiture

est fixée comme suit :

Construction principale

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	point le plus haut (autres toitures)	acrotère
1AU de Tréhiguier 1AU de Kerlochot 1AU du Moulin 1AU de Toulprix secteur 2 et 3 1AU du Lomer	4,00 m (quatre mètres)	9,00 m (neuf mètres)	6,00 m (six mètres)	4,00 m (quatre mètres)
1AU de Toulprix secteur 1 1AU de Trémer Sud 1AU de l'île du Moulin secteur 2 pour les façades d'une longueur < 18m 1AU du Lavoir	6,00 m (six mètres)	11,00 m (onze mètres)	8,00 m (huit mètres)	6,00 m (six mètres)
1AU de l'île du Moulin secteur 2, pour les façades d'une longueur > 18m	8,00 m (huit mètres)	12,00 m (douze mètres)	10,00 m (dix mètres)	8,00 m (huit mètres)
1 AU de Kerfahler Sud	7,00 m (sept mètres)	11,00 m (onze mètres)	9,00 m (neuf mètres)	4,00 m (quatre mètres)

1AU du Closo	9,00 m neuf mètres	12,00 m douze mètres	12,00 m douze mètres	9,00 m neuf mètres
1AUe et 1AUer HLL	3,00 m (trois mètres)	4,50 m (quatre mètres cinquante)	3,80 m (trois mètres quatre-vingt)	3,00 m trois mètres)
1AUe et 1AUer Abris sanitaires	2,50 m (deux mètres cinquante)	3,00 m (trois mètres)	3,00 m (trois mètres)	-

Dépendance

Secteurs	Egout de toiture	Faitage des toitures à 2 pans	point le plus haut (autres toitures)	acrotère
1AU	4,00 m (quatre mètres)	9,00 m (neuf mètres)	5,00 m (cinq mètres)	4,00 m (quatre mètres)

- 2 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, l'aménagement du terrain ne devra pas bouleverser la topographie naturelle sauf impératif technique tel que le raccordement aux réseaux.
- 3 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, l'aménagement du terrain ne devra pas bouleverser la topographie naturelle sauf impératif technique tel que le raccordement aux réseaux.
- 4 - Pour les constructions existantes en zones 1AUe et 1AUer, les extensions ne pourront être d'une hauteur supérieure à la construction étendue, dans la limite des hauteurs imposées aux constructions à venir.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

En secteur 1AU

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisés.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, les clôtures ne devront pas dépasser 1.50m, les plaques bétons supérieures à 0.50 m, la brande et les parpaings apparents sont interdits ainsi que les grillages seuls sans accompagnement végétal.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2.00m, les plaques béton supérieures à 0.50m, la brande, les parpaings apparents sont interdits ainsi que les grillages seuls sans accompagnement végétal.

En secteur 1AUi

Les constructions devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.

Les façades :

Elles peuvent être en enduit, en bois ou en métal. Les couleurs de façades sont limitées à 3 maximum, couleur de menuiseries comprise. En cas de bardage métallique, les cornières d'angle et de rives seront de la même couleur que le bardage.

Les clôtures :

Sont interdits les grillages sans accompagnement végétal, la brande, les plaques béton supérieures à 0.50 m, les panneaux PVC et de bois plein, le parpaing apparent.

Pour les clôtures végétales, elles seront constituées soit de haies bocagères, soit de haies taillées composées de feuillus d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximum de 2m. Les grillages devront être accompagnés de plantations, haies arbustives ou plantes grimpantes.

Les clôtures sur voie :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de :

- grillage d'une hauteur de 2m maximum, accompagné de végétation : haie arbustive, massif arbustif, plantes grimpantes.
- Mur de pierre ou enduit, d'une hauteur de 1,20m maximum
- Une bande engazonnée ou de couvre-sol, d'une largeur de 2,50m minimum
- Un merlon d'une hauteur de 0,80m maximum, planté d'arbres et/ou d'arbustes.

Les clôtures des aires de stockage :

Si les aires de stockage doivent être protégées, la clôture sera en grillage soudé rigide systématiquement doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, les aires de stockage seront masquées par un écran végétal.

En secteur 1AUe et 1AUer :

Les installations devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les bâtiments seront sans fondation et démontables.

Les Habitations Légères de Loisir :

Les toitures seront à un ou deux pans. Les matériaux de couverture seront de couleur foncée. Les façades ne pourront recevoir qu'une seule couleur en dehors des menuiseries, et n'utiliser qu'un seul matériau.

Les menuiseries (portes et fenêtres) d'une construction devront toutes avoir la même couleur.

Les extensions utiliseront les mêmes matériaux que les HLL existantes.

L'installation de superstructures rigides ou de vérandas sur les terrasses annexées aux HLL sont interdites.

Les abris sanitaires :

Les constructions seront d'aspect bois ou métal, d'une seule teinte. Les toitures seront à un ou deux pans. Les matériaux de couverture seront de couleur foncée. Les menuiseries (portes et fenêtres) devront toutes avoir la même couleur.

Les abris sanitaires :

Les constructions seront d'aspect bois ou métal, d'une seule teinte. Les toitures seront à un ou deux pans. Les matériaux de couverture seront de couleur foncée. Les menuiseries (portes et fenêtres) devront toutes avoir la même couleur.

Les extensions de construction existantes :

Elles devront être réalisées en harmonie avec la construction étendue.

Les clôtures :

Les clôtures devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement. Elles seront constituées de haies végétales, ou d'une haie végétale accompagnée d'un grillage d'une hauteur de 1,20 m maximum, implanté à l'arrière de la haie (côté parcelle privative) ou noyée dans la haie.

En limite d'emprise publique, les clôtures ne devront pas dépasser 1.50m, les plaques bétons supérieures à 0,50 m, la brande et les parpaings apparents sont interdits ainsi que les grillages seuls sans accompagnement végétal.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2.00m, les plaques béton supérieures à 0.50m, la brande, les parpaings apparents sont interdits ainsi que les grillages seuls sans accompagnement végétal.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.

2. Les parcs de stationnement destinés à moins de 10 véhicules légers seront traités en matériaux non-imperméabilisants.

3. Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

4. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

5. Les aires de stationnement seront dans la mesure du possible mutualisées entre plusieurs installations. Les dispositifs adaptés au traitement sur place des eaux de ruissellement générées par les parcs de stationnement seront mis en œuvre à la charge du propriétaire.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

En tous secteurs

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

En secteur 1AU

2 - Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

3 - Les besoins en espaces communs sont fixés par les orientations d'aménagement.

En secteur 1AUi

Il est demandé au moins 25% de surface perméable dans l'aménagement global.

En secteur 1AUe

1 - Il est demandé de planter 2 arbres tiges par parcelle de camping-caravaning, conformément à la palette paysagère des orientations d'aménagement.

2 - La création d'espaces verts communs récréatifs doit respecter les indications des orientations d'aménagement.

3 - Les aménagements extérieurs des parcelles privatives ne doivent pas imperméabiliser le sol.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU est définie comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme. L'urbanisation de ces zones nécessitera une modification ou une révision du P.L.U. et devra intégrer des orientations d'aménagement si celles-ci n'existent pas ou compléter les orientations d'aménagement existantes. Elle comprend les secteurs suivants :

- **La zone 2AU** à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **La zone 2AU_i** destinée aux activités artisanales et commerciales (extension de la zone d'activité du Closo)

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE 2AU 1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous condition :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone, sous réserve de l'existence légale de la construction concernée. Toutefois, une telle possibilité de reconstruction ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur état de dégradation ou de leur aspect général.
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol. Toutefois, une telle possibilité d'aménagement ou d'extension ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur état de dégradation ou de leur aspect général.
- Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

ARTICLES 2AU-3 A 2AU-14

Sans objet

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone

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

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

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone agricole comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines. Elles correspondent aux zones agricoles stables et pérennes.
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à l'exclusion des activités d'élevage relevant d'une réglementation sanitaire spécifique, de l'ouverture de carrières et à l'exclusion de l'installation d'un centre d'exploitation ou de toute construction.
- Aca délimitant les parties situées sur le domaine terrestre de la commune et affectées exclusivement aux activités aquacoles.
- Acb délimitant les parties situées sur le domaine terrestre de la commune et affectées exclusivement aux activités aquacoles sans possibilité de nouvelles constructions.
- Ao délimitant les parties situées sur le domaine public maritime ou fluvial et affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...).

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs : (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2).

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol (carrières – mines).
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- toute reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non compatible avec les objectifs relevant de la vocation de la zone sauf dans les cas autorisés à l'article A2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, sauf dans les cas prévus à l'article A2,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

- le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur « en garage mort » et sauf en cas de travaux soumis à autorisation. Dans ce cas, le stationnement de caravane immatriculée est autorisé. Une déclaration préalable devra être faite auprès de la commune au moment de la déclaration de début de travaux, suivant les formalités administratives prévues par le Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone et nécessaire à la création ou à l'extension d'un ouvrage d'utilité public, en dehors des marges de protections des cours d'eau..

En secteur Ab et dans les coupures d'urbanisation

- Les installations nouvelles ainsi que l'édification de nouvelles constructions.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- L'implantation d'éoliennes soumises à autorisation.

En secteur Ac:

- Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article A2
- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- L'implantation d'éoliennes soumises à autorisation.

En secteur Ao :

- Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, bassins submersibles les installations telles que bouchots, tables de culture et installations nécessaires au pompage visés à l'article A2

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Etre 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) dans le respect de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.

I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLE, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En tous secteurs :

- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'un intérêt général ou collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En secteur Aa:

- l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée), dans le respect des dispositions de l'article L146-4-I du code de l'urbanisme dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation, sous les conditions d'implantation suivantes :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - que l'implantation de la construction se fasse :
 - ✧ prioritairement, à plus de 100m des bâtiments d'exploitation, et n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux d'exploitation.
 - ✧ En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation. Une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement par des tiers, d'activités protégées par la zone.

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

La construction d'un logement de fonction supplémentaire pourra être admise dans le cas d'exploitation sociétaire, si la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de l'exploitation agricole est clairement démontrée (ajout chambre de l'agriculture).

- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).
- les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- La réalisation d'abris simples pour animaux à demeure ou en transit sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement, et qu'il soit situés à plus de 200m des rivages bordant des zones de baignade, des zones aquacoles et des gisements naturels de coquillages.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), dans le respect des dispositions de l'article L146-4-I.à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire dont les éoliennes sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

En secteur Ab :

- les extensions mesurées des bâtiments existants directement liés et nécessaires aux activités de la zone, dans la limite de 35 m² de CES.

En secteur Aca :

- Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non)... directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Un local de gardiennage à condition qu'il soit intégré dans les bâtiments de chantiers et qu'il soit d'un CES maximum de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole.
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaires, sanitaire, salle commune...
 - des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

En secteur Acb :

- les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non)... directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- les extensions mesurées des bâtiments existants directement liés et nécessaires aux activités de la zone, dans la limite de 35 m² de CES.

En secteur Ao :

- les terre-pleins, cales (sous réserve que celles-ci soient prévues dans le cadre d'un schéma directeur d'ensemble sur la commune), bassins submersibles directement liés et nécessaires aux activités de la zone
- les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles qui pourront comprendre :
 - les installations telles que bouchots, tables de culture...

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

En secteurs Aa et Ab

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de sa situation, de son affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone, sous réserve de l'existence légale de la construction concernée.

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés aux documents graphiques par une étoile.
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du P.O.S.(16 mai 1984) et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et non création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement du bâti existant.

ARTICLE A 3 : VOIRIE ET ACCES

1. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

2. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès direct sur les déviations d'agglomérations. La création de nouveaux accès directs est interdite hors agglomération sur toutes routes départementales. Sont autorisées, les accès sur route secondaire existante ou à créer, raccordée sur les routes départementales.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

2. Electricité – téléphone – télédistribution

Les branchements aux réseaux électriques basse tension téléphonique et de télédistribution des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

3. Assainissement

a/ eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

b/ eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux industrielles résiduaires sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de la Communauté d'Agglomération et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles résiduaires non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4. Eaux pluviales

Les aménagements devront respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum tels qu'ils figurent à l'annexe 2 du règlement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

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

- Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées à au moins 5m de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, NI, Nh et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur), sauf dérogation préfectorale.
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, NI, Nh et Nr proches.
- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- En secteur Ac, les constructions et installations lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2 :

Zone	Egout de toiture	Acrotère	Faîtage des toitures à 2 pans	Point le plus haut (autres toitures)
A extension	4,00 m (quatre mètres)	4,00 m (quatre mètres)	9,00 m (neuf mètres)	5,00 m (cinq mètres)

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage , à l'acrotère ou au point le plus haut des autres toitures peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique de meilleure intégration à l'environnement, de topographie. Ce dépassement ne pourra être supérieur à deux mètres et ne pourra pas permettre une extension d'une hauteur supérieure à la construction étendue.

L' aménagement du terrain ne devra pas bouleverser la topographie naturelle sauf impératif technique tel que le raccordement aux réseaux.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

En secteurs Ac, la hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisés est fixée à 8 m au faîtage, sous réserve d'une parfaite intégration et d'un aménagement paysager respectant les caractéristiques du lieu avoisinant. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au faîtage avec celles des constructions voisines.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Architecture :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions particulières si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble
- En secteurs Ac et Ao, les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement, aussi bien par leur volume que par leurs matériaux et leurs couleurs.

2. Clôtures :

- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

3. Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 441-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les plantations d'un écran végétal composé d'essences locales seront réalisées en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Caractère de la zone :

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nds** délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.
- **Np** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.
- **Nst** correspondant aux aires naturelles de stationnement.

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Toute construction, installation, extension ou changement de destination de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage, sauf en secteur urbanisé (Le Bile, Poudrantaïs, La Mine d'or) à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Toute installation de stockage de déchets inertes.

En secteur Na :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur « en garage mort » et sauf en cas de travaux soumis à autorisation. Dans ce cas, le stationnement de caravanes peut être admis dans les conditions de l'article R 421-23-d.

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

En secteur Nds :

- toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
 - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 - remblaiement ou comblement de zones humides, sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2.
 - la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens,
 - l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
 - les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N 11.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article N2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanent ou saisonnier, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur « en garage mort » et sauf en cas de travaux. Dans ce cas, le stationnement de caravane immatriculée est autorisé. Une déclaration préalable devra être faite auprès de la commune au moment de la déclaration de début de travaux, suivant les formalités administratives prévues par le Code de l'Urbanisme.

En secteur Np :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagement à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2. .
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, (comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, création de plans d'eau...) sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

En secteur Nst :

- Toute construction, installation, aménagement non prévus à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Na:

Pour les constructions **situées dans et hors bande des 100 m** :

- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié et, pour les constructions situées dans la zone à risques identifiée au plan graphique du PLU, à condition que leur destruction ou démolition ne soit pas due aux risques d'éboulement justifiant la mise en place de cette zone à risques.
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

En secteur Na:

Pour les **constructions situées hors de la bande des 100 mètres** par rapport au rivage :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sauf en secteur de risque signalé sur les documents graphiques.
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
 - l'emprise au sol totale des volumes secondaires reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale, et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

En secteur Nds:

Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :
--

- l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de sa situation, de son affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone, sous réserve de l'existence légale de la construction concernée, sauf en secteur de risque signalé sur les documents graphiques.

En secteur Nds, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

– **Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :**

- à la sécurité maritime et aérienne,
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- au fonctionnement des aéroports,
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,

et lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- c) 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 exploitations agricoles ne créant pas plus de 50 m² d'emprise au sol ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

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

– **En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme**, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 :

- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux,

En secteur Np sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide
- les travaux relatifs à l'accueil des personnes sous réserve de ne pas perturber l'éco-système et le fonctionnement hydrologique du secteur

En secteur Nst sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les aires naturelles de stationnement sous plusieurs conditions:
 - les aménagements doivent être légers et ne pas dénaturer le caractère du site
 - les aménagements doivent être réversibles, c'est-à-dire qu'ils doivent permettre le retour à un état sinon naturel, du moins sans aménagement
 - les aires de stationnement ne doivent être ni cimentées, ni bitumées.

ARTICLE N 3 : VOIRIE ET ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès direct :

- sur les déviations d'agglomérations. La création de nouveaux accès directs est interdite hors agglomération sur toutes routes départementales. Sont autorisés, les accès sur route secondaire existante ou à créer, raccordée sur les routes départementales.
- ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche à pied....

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone, sauf en zone Na et Nst dans le cas d'un accès nécessaire à la desserte d'une zone constructible et sous réserve d'une voie légère et non imperméabilisée.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

a/ eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Les aménagements devront respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum tels qu'ils figurent à l'annexe 2 du règlement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

4 – Réseaux électrique et de télécommunication

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

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

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'axe des voies.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

En secteur Na :

Dans la bande des 100 m par rapport au rivage l'emprise au sol autorisée est nulle.

Au-delà de la bande des 100 m par rapport au rivage, l'extension mesurée des constructions autorisée à l'article N2 ne devra pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité pour les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...).

En secteur Nds et Np : sans objet

En secteur Nst : sans objet

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteur Na

Les extensions mesurées des constructions existantes mentionnées à l'article N 2 ne doivent pas excéder la hauteur du bâti existant.

En secteur Nds

Les constructions mentionnées à l'article Nds 2 ne doivent pas excéder une hauteur à l'égout de 3,00 m.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N2 doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 441-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Clôtures :

En secteur Na

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de parpaings, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques.

En secteur Nds

Sont autorisés uniquement les :

- haies d'essences locales,
- grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m sauf murs existants de hauteur différente.
- ganivelles sur les massifs dunaires et les systèmes de maintien des dunes type geotextile.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme.

En secteur Nst :

Les plantations utilisées seront d'essences locales et permettront au projet de s'intégrer à l'environnement sans perturber l'écosystème local.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nl

Caractère de la zone

La zone Nl peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

- **Les zones Nla** correspondant aux activités légères de loisirs et sportives.
- **Les zones Nlb** correspondant aux hébergements de plein air où seuls sont autorisés les équipements liés à l'activité de la zone, les tentes et les caravanes.
- **La zone Nlb2** correspondant aux hébergements de plein air où seuls sont autorisées les tentes et les caravanes
- **Les zones Nlc** correspondant aux activités légères de loisirs et sportives et aux aires de stationnement de camping-cars.
- **Le secteur Nlgv** correspond à une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE N11 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- 1 - Les constructions agricoles.
- 2 - Les lotissements de toute nature.
- 3 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 4 - Les établissements industriels et les dépôts.
- 5 - L'ouverture de carrière et de gravière.
- 6 - Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du patrimoine ou ceux nécessaires à la réalisation de bassins, de rétention ou de réserves incendie.
- 7 - L'ouverture ou l'extention de carrières ou de mines
- 8 - La construction d'éoliennes soumises à autorisation.
- 9 - l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- 10 - l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- 11 - la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,

En Nla :

La pratique du camping et le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, soumis ou non à autorisation, qu'elle qu'en soit la durée.

ARTICLE NI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs NI

- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de sa situation, de son affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone, sous réserve de l'existence légale de la construction concernée, sauf en secteur de risque signalé sur les documents graphiques.
- l'édification ou l'aménagement de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un complexe de loisirs et/ou sportif, ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public et un logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

En secteur NIa

- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air.

En secteur Nlb

- les aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...).

En secteur Nlb2

- les aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs. Toute construction est interdite. Les aménagements prévus dans le secteur Nlb2 devront respecter les orientations d'aménagement propres à cette zone.

En secteur Nlc

- l'édification de constructions et installations liées aux activités sportives de plein air, ainsi que les aires d'accueil pour camping-cars.

En secteur Nlgv :

- l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage ainsi que toutes les constructions et les installations qui y sont strictement liées.

ARTICLE NI 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès direct :

- sur les déviations d'agglomérations. La création de nouveaux accès directs est interdite hors agglomération sur toutes routes départementales. Sont autorisés, les accès sur route secondaire existante ou à créer, raccordée sur les routes départementales.
- ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche à pied....

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE NI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a/ eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Les aménagements devront respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum tels qu'ils figurent à l'annexe 2 du règlement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

4 – Réseaux électrique et de télécommunication

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE NI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

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

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à soit à la limite d'emprise des voies privées ou publiques, soit en retrait de 5 m minimum.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

ARTICLE NI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent en être éloignées de 3 m minimum. Les dépendances doivent respecter un retrait au moins égal à $L = H/2$ (où L représente la distance par rapport à la limite séparative et H la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage).

ARTICLE NI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE NI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nla, Nlc et Nlgv : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie d'assiette intéressée par le projet de construction, et ne pourra être supérieure à 70 m².

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité pour les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...).

ARTICLE NI 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les extensions mesurées des constructions existantes mentionnées à l'article Nl2 ne doivent pas excéder la hauteur du bâti existant.

Les constructions neuves mentionnées à l'article Nl 2 ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 4,00m à l'égout.

ARTICLE NI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article Nl2 doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

En zone Nlb, les clôtures devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 441-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NI 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE NI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE NI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS-

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

CHAPITRE 3: Règlement applicable aux zones Nh

Caractère de la zone

La zone Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les constructions neuves à usage de commerce et de bureau ou à usage agricole, les extensions de constructions existantes dans la bande de 100m par rapport à la limite haute du rivage, sauf opérations admises en article 2 de la zone Nh.
- 2 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 3 - Les établissements industriels et les dépôts.
- 4 - L'ouverture de carrière et de gravière.
- 5 - Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général, ceux liés à la valorisation du patrimoine, ou ceux nécessaires à la réalisation de bassins, de rétention ou de réserves incendie.
- 6 - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes qu'importe leur taille.
- 7 - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et de résidences mobiles de loisirs, soumis ou non à autorisation, qu'elle qu'en soit la durée.
- 8 - L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines
- 9 - La construction d'éoliennes soumises à autorisation.

ARTICLE Nh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, tables, bancs, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions neuves à usage d'habitation et les extensions de logements existants
- Sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone, sous réserve de l'existence légale de la construction concernée, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée.
 - s'il a été régulièrement édifié,
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

ARTICLE Nh 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE Nh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a/ eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

b/ eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux industrielles résiduaires sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de la Communauté d'Agglomération et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et celles du règlement de service public d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles résiduaires non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Les aménagements devront respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum tels qu'ils figurent à l'annexe 2 du règlement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

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

4 – Réseaux électrique et de télécommunication

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE Nh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

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

Sauf indications portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5ml minimum de la limite de voie pour la façade d'accès à un garage et à 3 ml minimum pour les habitations et autres constructions.

L'implantation de la construction à la limite de voie ou dans le prolongement des constructions existantes peut être admise ou imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique ou urbanistique dans le principe de maintien de la cohérence urbaine et architecturale existante, ou pour des motifs relatifs à la sécurité routière.

ARTICLE Nh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales comme les dépendances doivent s'implanter en retrait minimum de 1.90m.

Les piscines et abris de piscines devront s'implanter à au moins 3m des limites séparatives.

ARTICLE Nh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE Nh 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie du terrain intéressé par le projet de construction.

ARTICLE Nh 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle), à l'acrotère (toits terrasses) ou au point le plus haut pour les autres types de toiture est fixé comme suit :

Zone	Egout de toiture	Acrotère	Faîtage des toitures à 2 pans	Point le plus haut (autres toitures)
Nh Construction principale	4,00 m (quatre mètres)	4,00 m (quatre mètres)	9,00 m (neuf mètres)	5,00 m (cinq mètres)
Nh dépendance	4,00 m (quatre mètres)	4,00 m (quatre mètres)	7,00 m (sept mètres)	5,00 m (cinq mètres)

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique de meilleure intégration à l'environnement, de topographie. Ce dépassement ne pourra être supérieur à deux mètres et ne pourra permettre une extension du bâti existant dépassant celui-ci.

Les abris de piscines ne pourront dépasser 3m au point le plus haut.

L' aménagement du terrain ne devra pas bouleverser la topographie naturelle sauf impératif technique tel que le raccordement aux réseaux.

ARTICLE Nh 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

Les façades seront, soit blanches, soit de ton bois ou pierre sauf pour les menuiseries ou les encadrements de baies. Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront intégrés à la toiture.

Les volumes secondaires (extension, dépendance) doivent être composés en harmonie avec le bâti existant. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales éventuellement accompagnées d'un grillage noyé dans la végétation et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir, de mur de maçonnerie de hauteur identique à l'environnement.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques laissés apparents, les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques, ainsi que les grillages seuls, sans accompagnement végétal.

Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 441-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nh 12 : STATIONNEMENT

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- 2 - Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.
- 3 - Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Nh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

Caractère de la zone

La zone Nr, identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE Nr 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 2 - Les établissements industriels et les dépôts.
- 3 - L'ouverture de carrière et de gravière.
- 4 - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes quelque soit leur taille.
- 5 - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et de résidences mobiles de loisirs, soumis ou non à autorisation, qu'elle qu'en soit la durée.
- 6 - Le changement de destination des bâtiments agricoles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2
- 7 - L'ouverture ou l'extention de carrières ou de mines.
- 8 - La construction d'éoliennes soumises à autorisation et d'antennes sur support.

ARTICLE Nr 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, installations sanitaires, tables, bancs, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- sous réserve de l'existence légale de la construction concernée, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
 - Si son affectation ou utilisation est compatible avec l'affectation de la zone

- L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et constitue un unique (extension ou dépendance) d'une emprise au sol de 50 m² maximum ne créant pas de logement nouveau, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement. Les volumes détachés de la construction principale (dépendances) ne peuvent être édifiés à plus de 15 m de celle-ci.
- Le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local tels que longères, granges... et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine.

ARTICLE Nr 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE Nr 4 :

1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a/ eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Les aménagements devront respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum tels qu'ils figurent à l'annexe 3 du règlement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la

propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Réseaux électrique et de télécommunication

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE Nr 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les volumes secondaires (dépendance) autorisée à l'article Nr 2 peuvent être implantés en limite d'emprise des voies.

ARTICLE Nr 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales comme les dépendances doivent s'implanter en retrait minimum de 1.90m.

Les piscines et abris de piscines devront s'implanter à au moins 3m des limites séparatives.

ARTICLE Nr 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est fait application des conditions d'implantation sur une même propriété définies à l'article Nr2.

ARTICLE Nr 9 : EMPRISE AU SOL

Il est fait application des conditions d'emprise au sol maximum définies à l'article Nr2.

ARTICLE Nr 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les extensions mesurées des constructions existantes mentionnées à l'article Nr 2 ne doivent pas excéder la hauteur du bâti existant.

ARTICLE Nr 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article Nr2 doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales éventuellement accompagnées de grillage noyé dans la végétation et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir, de mur de maçonnerie enduit de hauteur identique à l'environnement.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques laissés apparents, les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques, ainsi que les grillages seuls, sans accompagnement végétal.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 441-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nr 12 : STATIONNEMENT

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- 2 - Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.
- 3 - Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Nr 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nr 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS-

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

**ANNEXE N° 2 : REGLES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES EN
APPLICATION DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL (SDAP)**

ANNEXE n° 1 **Règles relatives au calcul des places de stationnement**

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
- habitat collectif : - habitat individuel - Foyer de personnes âgées - Résidences de tourisme	- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250m² de surface de plancher. - Pour les deux-roues, 1m² par logement réalisé dans le bâtiment. - 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel. - 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir - Pour les deux-roues, 1m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
ACTIVITES	
- Etablissement industriel ou artisanal - Entrepôt - Commerces de - moins de 150 m² - de 150 à 500 m² - de 500 m² à 1000 m² - 1000 à 2000 m² de la surface de vente + de 2000 m² de surface de vente - Bureau - services - Hôtel-restaurant	30 % de la surface de plancher 30 % de la surface de plancher - pas de places imposées - 1 place par 30 m² de surface de vente - 1 place par 15 m² de surface de vente + prévoir aires spécifiques pour les deux roues - 10 places pour 100 m² de surface de vente + prévoir aires spécifiques pour les deux roues - 8 places pour 100 m² de surface de vente + prévoir aires spécifiques pour les deux roues - 60 % de la surface de plancher - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
- Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré - Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré - Etablissement hospitalier et clinique - Piscine - Patinoire - Stade - Terrain de sports - Salle de spectacle, de réunions - Lieu de culte - Autres lieux recevant du public	- 1 place par classe + prévoir aires spécifiques pour les deux roues - 2 places par classe + prévoir aires spécifiques pour les deux roues - 100 % de la surface de plancher - 50 % de la surface de plancher + prévoir aires spécifiques pour les deux roues - 10 % de la surface du terrain + prévoir aires spécifiques pour les deux roues - 1 place pour 5 personnes assises + prévoir aires spécifiques pour les deux roues - 1 place pour 15 personnes assises + prévoir aires spécifiques pour les deux roues - 50 % de la surface de plancher + prévoir aires spécifiques pour les deux roues

ANNEXE n°2
Règles relatives à la gestion des eaux pluviales
en application du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP)

Les coefficients d'imperméabilisation suivants ne devront pas être dépassés :

Type de zone	Coefficient d'imperméabilisation futur	Echelle d'application
1AU	50%	Zone
1AUe	20%	Zone
1AUer	20%	Zone
1AUi	80%	Zone
2AU	50%	Zone
2AUi	80%	Zone
Aa	10%	Bassin versant
Ab	10%	Bassin versant
Aca	50%	Bassin versant
Acb	50%	Bassin versant
Ao	100%	Bassin versant
Na	10%	Bassin versant
Nds	5%	Bassin versant
Nh	25%	Partie de parcelle comprise dans la zone Nh
Nla	10%	Parcelle
Nlb	10%	Parcelle
Nlc	15%	Parcelle
Nlgv	100%	Parcelle
Np	5%	Bassin versant
Nr	10%	Parcelle
Nst	10%	Bassin versant
Uaa1	80%	Parcelle
Uaa2	60%	Parcelle
Uab	50%	Parcelle
Uac	50%	Parcelle
Uba	40%	Parcelle
Ubb	40%	Parcelle
Ubl	70%	Parcelle
Ud	25%	Parcelle
Ui	80%	Parcelle
Ula	10%	Parcelle
Ulb	10%	Parcelle
Ulc	15%	Parcelle
Upa	100%	Parcelle
Upb	70%	Parcelle
Ust	10%	Parcelle

Les aménagements sur chaque type de zone devront respecter ces coefficients maximums.

Il ne pourra être dérogé à cette règle qu'à titre exceptionnel. Le cas échéant, une dérogation devra être demandée et fera l'objet d'une délibération du Conseil municipal. En cas d'acceptation de cette dérogation, une mesure compensatoire devra être mise en œuvre pour réguler les eaux pluviales sur la surface imperméabilisée excédentaire (le débit de fuite sera calculé sur la base d'un ratio de 3 l/s/ha, il ne pourra en aucun cas être inférieur à 3 l/s et le volume de rétention sera de 2 m³ au minimum – cf. *annexe du PLU « Zonage d'assainissement pluvial »*).

L'urbanisation de toute zone de type AU devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires pour réguler les débits d'eaux pluviales.

Le recours à des solutions globales permettant de gérer le ruissellement de plusieurs zones au niveau d'un aménagement unique est à privilégier lorsque cela est possible.

Pour le dimensionnement des ouvrages de régulation/infiltration sur les zones d'urbanisation future, le niveau de protection retenu est la période de retour 10 ans.

Le débit ruisselé en sortie des zones à urbaniser ne devra pas dépasser un ration de 3 l/s/ha.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales est justifiée lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; c'est le cas des zones industrielles, artisanales (selon les activités présentes) et de stationnement important (zones commerciales notamment).

Le traitement des eaux pluviales est donc préconisé sur les zones de type AUi :

- par une décantation des eaux pluviales, ce qui est réalisé de fait au niveau des ouvrages de régulation,
- par un pré-traitement des hydrocarbures, par la mise en oeuvre de séparateurs permettant un niveau de rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures, qui seront dimensionnés sur la pluie annuelle.

La régulation des eaux pluviales sur les zones d'urbanisation future peut être réalisée :

- en infiltrant les eaux pluviales,
- en stockant en amont du point de rejet.

Malgré la nature des sols peu favorable à l'infiltration des eaux pluviales sur la commune de Pénestin, l'infiltration est la technique à privilégier dans tous les cas, des sites propices à l'infiltration pouvant toutefois exister.

Des études préliminaires devront systématiquement être menées dans le cadre de tout aménagement réalisé sur la commune, en vue de déterminer les possibilités d'infiltrer les eaux pluviales.

L'infiltration des eaux pluviales sera alors imposée sauf si ces études préliminaires mettent en évidence une incapacité à recourir à cette technique.

L'infiltration des eaux pluviales pourra être mise en oeuvre :

- à la parcelle, par l'aménagement de puits d'infiltration individuels,
- à l'échelle de l'aménagement, par la réalisation de noues, bassins ou tranchées d'infiltration.