

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à jour

VILLE DE
BÉNOÛDET

Finistère

Règlement écrit

Révision générale

Approuvée le : 24 mars 2017

Rendue exécutoire le : 04 avril 2017

Modification n°1


Prescrite le : 27 février 2019

Approuvée le : 26 février 2021

Mise à jour

Par arrêté du maire du 26/01/2022

Futur Proche

aménagement, urbanisme & paysage 

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex
Agence Bretagne : 6 rue de Porstrein / 29 200 BREST

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES2

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	4
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS ET DEROGATIONS AUX REGLES ET SERVITUDES DEFINIES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLE L.152-3 ET L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME).....	4
ARTICLE 5 - BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)	5
ARTICLE 6 - PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES.....	5
ARTICLE 7 – LES NEUF DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES A L'ARTICLE R 123-9 DU CODE DE L'URBANISME.....	5
ARTICLE 8 – ESPACES BOISES.....	7
ARTICLE 9 – ELEMENTS NATURELS ET BATIS A PRESERVER.....	7
ARTICLE 10 – EDIFICATION DE CLOTURE	9
ARTICLE 11 – REGLE DE MIXITE SOCIALE	10
ARTICLE 12 – AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP).....	11
ARTICLE 13 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX (PPRL) EST ODET	11
ARTICLE 14 - RISQUES SISMIQUES.....	11
ARTICLE 15 – MARGE DE REcul DES RD 34 et 44	11
ARTICLE 16 - LEXIQUE	11

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES15

Chapitre 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh.....	17
Chapitre 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue.....	34
Chapitre 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui.....	41
Chapitre 4 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up.....	49
Chapitre 5 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut.....	54

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER63

Chapitre 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU	66
---	----

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....83

Chapitre 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	84
Chapitre 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ai	94

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES101

Chapitre 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, Ns, Nm, Nc, et Ng	103
Chapitre 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Np.....	113
Chapitre 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL.....	116
Chapitre 4 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ntg.....	123

DISPOSITIONS GENERALES ET DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

N.B. : Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent P.L.U. de BENODET, car son élaboration a été engagée avant le 1er janvier 2016.

A - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les articles 3 à 15, rédigés pour chaque zone du présent règlement, ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général, telles que les églises, les équipements techniques – transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, réservoirs d'eau potable, abris pour arrêt de transport collectif, clochers, mats, pylônes, antennes... Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-20, R.111-21, R.111-22, R.111-23, R.111-24, R.111-25, R.111-26 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement) et R.111-27 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) et du code de l'urbanisme demeurent applicables.

Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

3. Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent au règlement de ce PLU, notamment dans le cas :

- des servitudes d'utilité publique, dont l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le plan de prévention des risques littoraux et de submersion marine lorsqu'il sera approuvé par l'autorité préfectorale,

- des dispositions particulières liées à la domanialité des terrains, et plus particulièrement de ceux qui sont liées au Domaine Public Maritime ou Fluvial,
- de la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol,
- Certaines dispositions de la loi 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral lorsque le SCOT ou le PLU n'ont pas prévu de modalités particulières d'application de cette loi.

4. La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III), s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique relèvent :

- des articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522- 4, L522-5, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme ;
- de l'article L 122-1 du code de l'environnement ;
- de l'article L 322-3-1 du code pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

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

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

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre grandes familles de zones (art. R.123-4 du code de l'Urbanisme applicable au 31 décembre 2015) :

- les zones urbaines (U)
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles(A)
- les zones naturelles et forestières (N)

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS ET DEROGATIONS AUX REGLES ET SERVITUDES DEFINIES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLE L.152-3 ET L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME)

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L 152-4 à L 152-6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 - BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Article L111-15 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Article L111-23 du Code de l'Urbanisme :

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

B - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 6 - PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

- L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées, sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2.
- L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

ARTICLE 7 – LES NEUF DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES A L'ARTICLE R 123-9 DU CODE DE L'URBANISME

(dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 qui reste applicable au présent P.L.U. de BENODET)

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

- à l'habitation

Il s'agit de toutes les catégories de logements sédentaires, sont également inclus dans cette destination les logements de gardien et les logements de fonction.

- à l'hébergement hôtelier

Il s'agit notamment des hôtels, résidences services (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs...) comportant des locaux ou services communs de type hôtelier.

- aux bureaux

Il s'agit d'espaces où s'accomplit une activité dite « de bureau » (activité tertiaire, services, profession libérale,)

- aux commerces

Selon la définition donnée par l'INSEE, le commerce consiste à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures).

L'activité des intermédiaires du commerce qui mettent en rapport les acheteurs et les vendeurs (ou bien exécutent des opérations commerciales pour le compte d'un tiers), sans être propriétaires des produits concernés, fait partie du commerce.

- à l'artisanat

Il s'agit notamment des locaux où exerce un artisan de production inscrit à la Chambre de Métier y compris les locaux accueillant les entreprises de BTP ou de commerces de gros.

Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, « doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État ».

- à l'industrie

Il s'agit notamment des locaux accueillant les entreprises de production inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Selon l'INSEE, en première approximation, relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

- à l'exploitation agricole ou forestière

Il s'agit des locaux nécessaires au fonctionnement de l'exploitation (hangars, abris pour animaux, silos, serres...).

- à la fonction d'entrepôt

Il s'agit de bâtiments, hangars, réserves où sont stockées des marchandises pour une durée limitée. Une surface destinée au stockage de marchandise supérieur à 10 % de la surface de plancher totale d'une opération mixte peut être considérée comme entrepôt.

- aux services publics ou d'intérêt collectif

Ce sont notamment les équipements culturels, culturels, sociaux, socioculturels, de loisirs, sportifs, les établissements d'enseignement, de santé, pénitentiaire, les locaux et installations affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux, les constructions, installations aménagements liés aux différents réseaux ...

ARTICLE 8 – ESPACES BOISES

A- Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme).

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

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

ARTICLE 9 – ELEMENTS NATURELS ET BATIS A PRESERVER

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel ou un élément bâti identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 CU, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU).

Eléments paysagers naturels (talus nus ou boisés, haies, zone humide, cours d'eau ...) :

Travaux concernés par la demande préalable : toute opération ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement un élément paysager : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle).

Travaux non concernés par la demande préalable : les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.

Prescriptions ou principes de préservation à respecter pour les éléments paysagers naturels et bâtis identifiés au PLU au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

1/ Les haies et talus (L 151-23)

L'intérêt des haies et talus

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de

multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour l'eau pluviale
- Un lieu de vie
- Un paysage

Principes de préservation à respecter :

Si le talus et/ou la haie ont été repérés, c'est qu'ils doivent être protégés pour les différents intérêts qu'ils présentent. Par conséquent :

- La haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés. Tous travaux de destruction (même partielle) ou d'abattage sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Par ailleurs, la replantation de haie bocagère est encouragée afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

2/ zones humides (article L151-23 CU)

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha).

A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE (Odet ou Sud Cornouaille selon que les travaux sont prévus sur le bassin versant de l'Odet ou sur le bassin versant Sud Cornouaille).

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux prescriptions réglementaires suivantes :

Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau et zones humides identifiés par le PLU au titre de l'article L151-23 CU (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), sauf :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...).

3/ Le bâti remarquable (L 151-19)

Un certain nombre de bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial ont été repérés sur le territoire communal. Ils sont identifiés sur les planches graphiques du PLU.

Il est interdit de démolir ces bâtiments.

Principes de préservation à respecter

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades :

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures :

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes (cf. lexique) existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées. Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

Ouvertures et menuiseries :

Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.

Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles

ARTICLE 10 – EDIFICATION DE CLOTURE

Au terme de l'article R421-12 CU, « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

*a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans **une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine** ;*

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

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative en application de l'article précité du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

ARTICLE 11 – REGLE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une règle est instituée, sur certains secteurs, afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude **s'applique en secteurs 1AUhb et 1AUhc** ; les catégories de logements à respecter sont :

- 20 % de logements locatifs sociaux à produire pour les opérations créant de 5 à 10 logements ;
- 30 % de logements locatifs sociaux à produire pour les opérations créant plus de 10 logements.

Le nombre minimum de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. Si l'aménagement du secteur est réalisé en plusieurs tranches ou plusieurs opérations successives, la présente règle de Mixité Sociale s'appliquera dès que le seuil de 5 logements réalisés sera atteint.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements sociaux à proximité de l'opération.

On entend par « logements sociaux » ceux définis à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Zone	localisation	Nom	Taux de logements sociaux	Surface (ha)
1AUhb	Agglomération - Bénodet	Kerlidou	0,3	0,61
1AUhb	Agglomération - Bénodet	Impasse des Acacias	0,2	0,52
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Kersalé	0,2	0,31
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Poulpry	0,3	3,55
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Kermabechenec	0,3	3,38
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Route du Letty	0,3	4,38
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Letty Névez	0,3	0,99
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Tourigou	0,3	0,83
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Ven Déro 1	0,3	1,06
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Ven Déro 2	0,3	0,67
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Route de Poulmic	0,3	1,79
1AUhc	Agglomération - Menez Groas / Keranguyader	Menez Groas	0,3	0,76
1AUhc	Agglomération - Menez Groas / Keranguyader	Gwaremm Vraz 1	0,3	1,16
1AUhc	Agglomération - Menez Groas / Keranguyader	Kerliézec	0,2	0,59

ARTICLE 12 – AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

L'AVAP constitue une servitude d'utilité publique, qui s'impose au PLU.

En sous-secteurs indicés « 1 », « 2 », « 3 » et « 4 », les règles de l'AVAP s'ajoutent aux règles du PLU ou le complètent.

En cas de désaccord entre le PLU et l'AVAP, la règle la plus contraignante s'applique.

ARTICLE 13 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX (PPRL) EST ODET

Le PPRL, lorsqu'il est approuvé par l'autorité préfectorale, constitue une servitude d'utilité publique, qui s'impose au PLU.

Dans les zones réglementées du PPRL, les prescriptions du PPRL s'ajoutent aux règles du PLU ou le complètent.

En cas de désaccord entre le PLU et le PPRL, la règle la plus contraignante s'applique.

ARTICLE 14 - RISQUES SISMIQUES

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

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

ARTICLE 15 – MARGE DE REcul DES RD 34 ET 44

Les arrêtés préfectoraux n° 2004-0101 du 12 février 2004 et n°2015218-0004 du 06/05/2015 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres sont annexés au PLU. Ils comportent notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

ARTICLE 16 - LEXIQUE

Aménagements : tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier les volumes existants d'une construction.

Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial : construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, ... (différent de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole, ...)

Changement de destination : travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme : agriculture, bureau et services, commerce, artisanat, équipement collectif, entrepôt, habitation, hôtel, industrie. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre *Par exemple, la transformation d'un immeuble de logements non aidés en logement social, ou la transformation d'un commerce en un autre type de*

commerce ne devrait pas en principe constituer un changement de destination susceptible d'entraîner l'exigence d'un permis de construire préalable. En revanche, la transformation d'un hôtel en immeuble d'habitation est un changement de destination.

Annexe : Construction, détachée ou non de la construction principale, à caractère accessoire et non habitable.

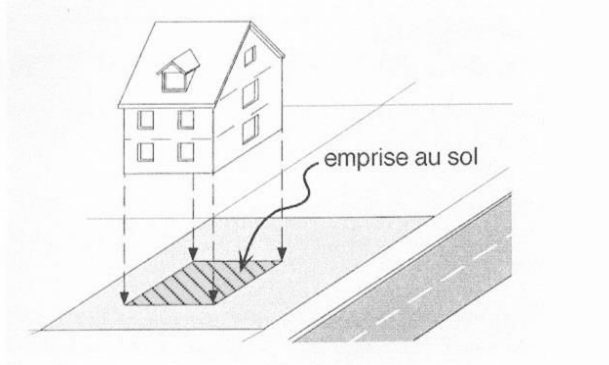
Non habitable au sens de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale.

Exemples d'annexe : une remise, un appentis, un bûcher, un atelier familial, un abri de jardin, un abri pour animaux, une piscine, un local technique, un garage...

Dépendances : Les dépendances sont des annexes au sens du présent lexique.

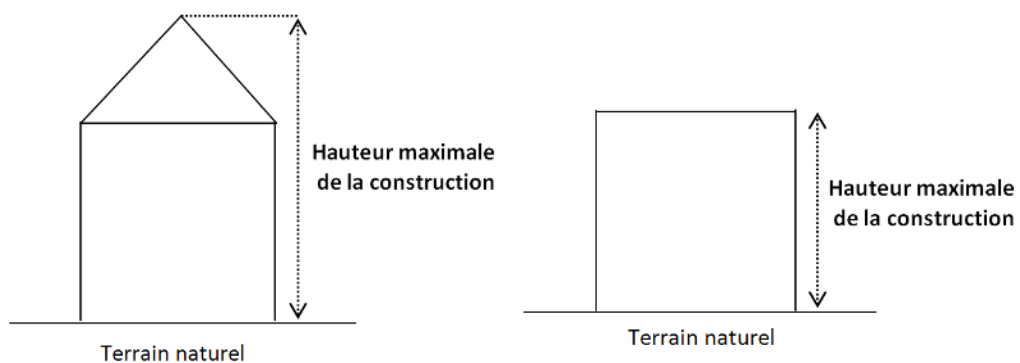
Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle s'applique sur l'unité foncière.



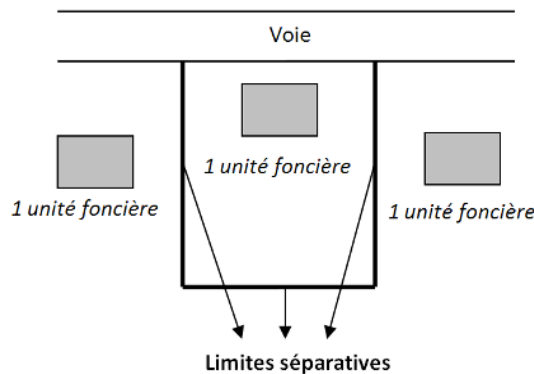
Emprise publique : espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, ...

Extension : il s'agit de l'agrandissement d'une enveloppe bâtie. L'extension ne doit pas être confondue avec une simple juxtaposition d'un nouveau bâtiment. L'extension implique l'existence d'un lien physique et fonctionnel entre les deux constructions. L'extension doit par ailleurs présenter, par son importance, un caractère subsidiaire par rapport au bâtiment d'origine.

Hauteur maximale : hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.



Limites séparatives : toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).



Reconstruction : travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre, à une démolition, ...

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

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

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

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

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

Autres définitions

La voirie communale distingue :

- les **voies communales** appartenant à la commune (parmi lesquelles, les anciens chemins vicinaux en état). Les voies communales sont des voies publiques ayant fait l'objet d'un classement officiel (voir procédures de classement), elles sont imprescriptibles et inaliénables.

- **les voies n'appartenant pas au domaine public routier de la commune, mais à son domaine privé** et qui sont spécifiquement affectées à l'usage du public sont dénommées " chemins ruraux".

Il ne faut pas les confondre avec les **voies privées qui appartiennent à des personnes privées**. Dans cette catégorie, on distingue :

- Chemins et sentiers d'exploitation

Ils appartiennent aux propriétaires riverains en copropriété et en usage commun et peuvent être interdits au public (Code rural L162-1).

- Chemins de desserte, de culture ou d'aisance

A la différence des chemins d'exploitation, ils desservent un seul héritage. Toutefois, le propriétaire privé peut décider de les ouvrir à la circulation du public. Ils deviennent alors des chemins de passage.

- Chemins de voisinage ou de quartier

Ces chemins sont indivis entre des propriétaires privés, ce qui les distingue des sentiers et des chemins d'exploitation.

- Chemins de terre

Ces chemins, plus larges qu'un sentier, ne sont pas affectés, en principe, à la circulation du public. Cette notion figure à l'article R 415-9 du Code de la route.

- Chemins forestiers

Les chemins privés utilisés pour l'exploitation des forêts sont soumises à la législation forestière.

Les **chemins de halage** constituent une dépendance du domaine public fluvial (compétence des services de la navigation) et peuvent être affectés à la circulation publique, au titre de la voirie routière (communale ou départementale).

La voirie communautaire

Ce sont les voies appartenant aux communes membres de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) affectées à la circulation publique sous réserve que celles-ci aient été déclarées.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Définition

La zone U est constituée par les secteurs de la commune déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH

Les zones Uh correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux, équipements, hébergement hôtelier...).

- ⇒ *Le secteur **Uha** correspond à un type d'urbanisation dense, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.*
- ⇒ *Le secteur **Uhb** correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.*
- ⇒ *Le secteur **Uhba** correspond à un type d'urbanisation de densité dense à moyenne, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, créé pour densifier le tissu urbain.*
- ⇒ *Le secteur **Uhc** correspond à un type d'urbanisation de densité modérée à faible, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.*

Les sous-secteurs indicés Uha1, Uha2, Uha3, Uha4, Uhb1, Uhba1, Uhba2, Uhc1, sont situés dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.).

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU), dont en particulier l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le Plan de Prévention des risques Littoraux (PPRL).

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...).
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des dépôts liés à des activités professionnelles : garages, chantier nautique, ...
- Les parcs d'attraction.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme,
- Les constructions nouvelles situées à moins de 15 mètres des rives d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).
- Les éoliennes de tous types.

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

A) Sont autorisés :

Tous les travaux (rénovation, changement de destination, extension, ...) liés aux constructions existantes abritant des activités à nuisances, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger et/ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Le stationnement de caravanes sur terrain nu, sous réserve que celui-ci soit inférieur à une durée de trois mois par an (trois mois consécutifs ou non).

Le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains, où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée.

B) Dans les périmètres de centralité et de diversité commerciales (article L.151-16 du code de l'urbanisme) identifiés sur le règlement graphique, l'implantation de commerce sera encouragée et privilégiée.

C) Pour tous les terrains situés dans l'AVAP, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A), la démolition des bâtiments pourra être autorisée sous réserve de respecter les prescriptions de l'AVAP.

Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu

par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de réputation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers sur la parcelle si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité gestionnaire de ces voies.

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

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal et annexé au PLU.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Après réalisation d'un dossier technique validé par l'autorité compétente, si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles sont préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente (SPANC).

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

A) Pour les sous-secteurs Uha1, Uha2, Uha3 :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées **en limite de l'emprise des voies** ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du PLU.

La règle de l'alignement ne s'applique pas dans les cas suivants :

- en cas de terrain permettant l'implantation d'une deuxième rangée de constructions. La règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

- en cas de continuité urbaine en limite d'emprise de voies ouvertes au public ou des emprises publiques assurée par un élément de clôture cité à l'article Uh.11.
- en cas d'extension d'une construction existante. Cette extension pourra être admise dans le prolongement des bâtiments existants.
- En cas de nouvelles constructions qui respectent l'alignement formé par les constructions voisines existantes.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

B) Pour le sous-secteur Uha4 :

Les constructions doivent être édifiées en recul de **5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprises publiques dans une bande de 0 à 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

C) Pour les secteurs et sous-secteurs Uhb et Uhb1

Les constructions doivent être édifiées avec un **recul compris entre 2 et 5 mètres** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Cette disposition s'applique le long des voies privées, la limite latérale effective de la voie étant prise comme alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique dans une bande de 0 à 2 mètres.

En agglomération, et dans le cas où le garage est perpendiculaire à la rue, le recul de celui-ci sera de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions non habitables à usage d'annexe (garage, cellier, remise, ...), à l'exclusion des locaux professionnels, pourront être implantées au-delà de 5 mètres.

D) Pour les sous-secteurs Uhba1 et Uhba2

Les constructions doivent être édifiées avec **recul compris entre 0 et 5 mètres** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Cette disposition s'applique le long des voies privées, la limite latérale effective de la voie étant prise comme alignement.

En agglomération, et dans le cas où le garage est perpendiculaire à la rue, le recul de celui-ci sera de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions non habitables à usage d'annexe (garage, cellier, remise, ...), à l'exclusion des locaux professionnels, pourront être implantées au-delà de 5 mètres.

E) Pour les secteurs et sous-secteurs Uhc et Uhc1

Les constructions doivent être édifiées avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du PLU.

Cette disposition s'applique le long des voies privées, la limite latérale effective de la voie étant prise comme alignement.

F) Pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour être en cohérence avec le recul d'immeuble existant en mitoyenneté et de gabarit sensiblement équivalent.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**A) Pour les sous-secteurs Uha1, Uha2, Uha3 et Uha4**

Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit maintenue ou créée, en harmonie avec la construction projetée, ainsi qu'avec les constructions voisines immédiates (par exemple : mur-bahut surmonté d'une grille, portail...).

B) Pour les secteurs et sous-secteurs Uhb, Uhb1, Uhba1 et Uhba2

Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit maintenue ou créée, en harmonie avec la construction projetée, ainsi qu'avec les constructions voisines immédiates (par exemple : mur-bahut surmonté d'une grille, portail...).

- soit en ordre discontinu ; dans ce cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

C) Pour les secteurs et sous-secteurs Uhc et Uhc1

Les constructions devront être implantées avec un **recul minimum de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

D) Pour tous les secteurs, une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour être en cohérence avec le recul d'immeuble existant en mitoyenneté et de gabarit sensiblement équivalent.

Les constructions à usage d'annexe (garage, atelier, remise,...), indépendantes de la construction principale, à l'exclusion des locaux professionnels, pourront être autorisées avec un recul compris entre 0 et 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

1. Pour les sous-secteurs Uha1, Uha2, Uha3, Uha4, Uhba1 et Uhba2

Non réglementé.

2. Pour les secteurs et sous-secteurs Uhb et Uhb1

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **80 % de la surface du terrain.**

3. Pour les secteurs et sous-secteurs Uhc et Uhc1

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder **50 % de la surface du terrain.**

4. Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

A. Pour les sous-secteurs Uha1, Uha2, Uha3, Uha4

En secteurs UHa1, Uha2 et Uha3, dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement, la hauteur maximale des constructions sera calculée à partir du niveau de la rue ou de l'emprise publique ; au-delà de cette bande de 15 mètres, le terrain naturel (avant travaux de fouilles ou remblais) sera pris pour référence.

A.1. En sous-secteur Uha1 :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- **Pour les volumes principaux avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
7,50 mètres à l'égout de toiture et 11, 50 mètres au faîtage.
- **Pour les volumes secondaires et pour les autres formes de toiture** (terrasse, faible pente) et autres matériaux que l'ardoise, les hauteurs à l'acrotère ou au faitage :
4 mètres.

A.2. En sous-secteur Uha2 :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- **Pour les volumes principaux avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
8,50 mètres à l'égout de toiture, et 12,50 mètres au faîtage
- **Pour les volumes secondaires et pour les autres formes de toiture** (terrasse, faible pente) et autres matériaux que l'ardoise, les hauteurs à l'acrotère ou au faitage sont :
4 mètres

A.3. En sous-secteur Uha3 :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- **Pour les volumes principaux avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
9,50 mètres à l'égout de toiture, et 15,00 mètres au faîtage
- **Pour les volumes secondaires et pour les autres formes de toiture** (terrasse, faible pente) et autres matériaux que l'ardoise, les hauteurs à l'acrotère ou au faitage sont :
9 mètres

A.4. En sous-secteur Uha4 :

La hauteur maximale des constructions (à l'exception des annexes), sera calculée à partir du terrain naturel, (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais);

La hauteur maximale ne peut excéder :

- **Pour les volumes principaux avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
12,00 mètres à l'égout de toiture, et 17,00 mètres au faîtage

- **Pour les volumes secondaires et pour les autres formes de toiture** (terrasse, faible pente) et autres matériaux que l'ardoise, les hauteurs à l'acrotère ou au faîtage sont :
10 mètres

B. En secteurs et sous-secteurs Uhb et Uhb1

La hauteur maximale des constructions sera calculée à partir du terrain naturel, (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais).

B.1. En sous-secteur Uhb1 :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- **Pour les volumes principaux avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
6,00 mètres à l'égout de toiture, et 10,00 mètres au faîtage
- **Pour les volumes secondaires et pour les autres formes de toiture** (terrasse, faible pente) et autres matériaux que l'ardoise, les hauteurs à l'acrotère ou au faîtage sont :
4 mètres

B.2. En secteur Uhb :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- **Pour les constructions avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
6.00 mètres à l'égout de toiture, et 10.00 mètres au faîtage
- **Pour les autres formes de toiture et matériaux** qui pourraient être autorisées dans le respect de l'article Uh.11 paragraphe B « *aspect extérieur des constructions* », les hauteurs maximales sont les suivantes :
4.00 mètres à l'acrotère
3.50 mètres à l'égout
8.50 mètres au sommet de la toiture

C. En sous-secteurs Uhba1 et Uhba2

C.1. En sous-secteur Uhba1

- Pour les constructions d'une surface d'emprise au sol supérieure à 250 m², et réalisées sur une emprise foncière minimale de 1000 m², les règles du paragraphe A.1 définies, ci-dessus, pour le sous-secteur Uha1 sont applicables.
- Pour les constructions ne répondant pas aux conditions ci-dessus, les règles du paragraphe B.1 définies pour le sous-secteur Uhb1 s'appliquent.

C.2. En sous-secteur Uhba2

Pour les constructions d'une surface d'emprise au sol supérieure à 250 m², et réalisées sur une emprise foncière minimale de 1000 m², les règles suivantes sont applicables :

- **Pour les volumes principaux avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
 - la cote maximale de l'égout de toiture sera de 16 mètres NGF
 - la cote maximale du faitage sera de 20 mètres NGF.

- **Pour les volumes secondaires et pour les autres formes de toiture** (terrasse, faible pente) et autres matériaux que l'ardoise, les hauteurs à l'acrotère ou au faitage sont :
 - 15 mètres NGF

Pour les constructions ne répondant pas aux conditions ci-dessus, les règles du paragraphe B.1 définies, pour le sous-secteur Uhb1 s'appliquent.

D. En secteurs et sous-secteurs Uhc et Uhc1

La hauteur maximale des constructions (à l'exception des annexes) sera calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais).

D.1. En sous-secteur Uhc1

La hauteur maximale ne peut excéder :

- **Pour les volumes principaux avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
 - 3.50 mètres à l'égout de toiture, et 8,50 mètres au faitage

- **Pour les volumes secondaires et pour les autres formes de toiture** (terrasse, faible pente) et autres matériaux que l'ardoise, les hauteurs à l'acrotère ou au faitage sont :
 - 3.50 mètres

D.2. En secteur Uhc

La hauteur maximale ne peut excéder :

- **Pour les constructions avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
 - 3.50 mètres à l'égout de toiture, et 8,50 mètres au faitage

- **Pour les autres formes de toiture et matériaux** qui pourraient être autorisées dans le respect de l'article Uh.11 paragraphe B « *aspect extérieur des constructions* », les hauteurs maximales sont les suivantes :
 - 3.50 mètres à l'acrotère

3.50 mètres à l'égout
8.00 mètres au sommet de la toiture

E Pour tous les secteurs Uh

E.1 La hauteur maximale des **annexes détachées de la construction principales**, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles et remblais) ne peut excéder

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes en ardoises	Pour les toits à 2 pentes d'un autre matériau que l'ardoise et pour les autres formes de toiture
Maximum de 4 mètres au faîtage	Maximum de 2.50 mètres au sommet de la toiture

E.2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons sont découpés en tranches de 15 mètres pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.

E.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des édifices existants, sans toutefois pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

E.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

A. A l'intérieur du périmètre de l'AVAP

Tous projets de rénovation, reconstruction, extension de construction existante, constructions neuves, constructions d'annexe, et travaux divers sur éléments répertoriés, inclus dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devra respecter le règlement de celle-ci.

B. Hors périmètre de l'AVAP

Hors périmètre de l'AVAP (1) les dispositions de l'article R.111-27 sont applicables

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

Le paysage urbain de Bénodet est essentiellement constitué de constructions inspirées du modèle traditionnel dont les caractéristiques essentielles sont :

- le plan rectangulaire,
- une volumétrie simple présentant des pignons droits,
- une toiture à deux pentes symétriques d'ardoises (pente comprise entre 40° et 48°)

Ces caractéristiques conduisent à une silhouette urbaine qui peut se définir par une succession de façades blanches ou claires surmontées des volumes sombres des toitures d'ardoise. Ces volumes d'ardoises, inclinés à 45°, présentent des fuyantes au regard, ce qui en atténue la perception.

Les éléments de base, façades claires / toitures à deux pentes symétriques en ardoise se combinent sur l'ensemble du territoire bénodétois, et se déclinent suivant des densités et des volumétries plus ou moins conséquentes suivant que l'on se situe au centre-ville ou dans les quartiers pavillonnaires;

Les règles définies ci-dessous visent à faciliter l'intégration des constructions neuves dans la silhouette urbaine préexistante afin de maintenir la cohérence du paysage urbain.

1. les constructions neuves

Les constructions neuves, devront avoir les caractéristiques suivantes :

- une volumétrie harmonieuse et simple,
- un plan rectangulaire ou constitué d'assemblage de rectangles,
- une toiture à deux pentes symétriques, en ardoise, et de pente comprise entre 40° et 45 ° pour les volumes principaux, (représentant au minimum 2/3 de l'emprise au sol),
- des pignons droits,
- des façades en maçonnerie enduite, de couleur blanche ; il sera admis, pour les volumes à usage d'annexes, des teintes proches du blanc.

Seront admis :

- les toitures de pente inférieure à 40°, en ardoise ou en zinc, ainsi que les toits plats, pour les volumes secondaires associés à un volume principal,
- le recul des égouts de toiture par rapport au nu des façades,
- les toitures en croupe sur les petits volumes secondaires,
- les bardages, en bois ou autres matériaux, en association avec des façades à dominante en maçonnerie enduite.

Seront également admises, sous réserve de l'existence dans l'environnement immédiat, et/ou en co-visibilité, de constructions présentant des caractéristiques similaires ou pour les opérations d'ensemble nouvelles (lotissement disposant d'un règlement spécifique, opération groupée ...), les constructions ayant les caractéristiques suivantes :

- un toit plat, non accessible, pour les constructions de plain-pied,
- une association de toits plats différents pour les constructions à 2 niveaux ou plus,
- une toiture en zinc de faible pente pour les volumes principaux,
- une toiture courbe de forme simple, ou des parties de toitures en courbe,
- une couverture composée d'un jeu de toitures de pente voisine de 30°,
- les façades présentant partiellement deux niveaux droits sous réserve d'être associés à un volume conséquent en rez-de-chaussée.

Seront proscrites les constructions présentant une ou des caractéristiques suivantes :

- une volumétrie complexe sans justification fonctionnelle
- pour les constructions d'habitation individuelle, une volumétrie présentant une ou des façades de deux niveaux droits,
- une ou des toitures asymétriques à deux pentes sur les volumes principaux,

- une ou des toitures en bac acier, quelle que soit la pente, pour les constructions de plus de 20 m²,
- un toit plat unique sur l'ensemble du volume pour les constructions de 2 niveaux ou plus,
- un toit unique en pavillon

2. les extensions des constructions existantes

Hors périmètre de l'AVAP, et pour les constructions non répertoriées dans le cadre de l'AVAP, les extensions devront être en harmonie avec l'architecture de la construction initiale.

Ces extensions répondront aux règles définies au paragraphe ci-dessus relatif aux constructions neuves, sauf dans le cas où la construction initiale présentent des caractéristiques différentes;

3. les annexes

Les annexes, telles que garage, remise, atelier, abri de jardin, etc. devront s'inspirer de l'aspect des constructions présentes sur l'unité foncière du projet et présenter une architecture sobre.

Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération sont interdits.

C. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain

- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

1. Pour les secteurs et sous-secteurs Uha1, Uha2, Uha3, Uha4, Uhb, Uhb1, Uhba1 et Uhba2

Matériaux et aspect

- Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels
 - des éléments végétaux ou haies vives
 - des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
 - des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés d'éléments à claire voie utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).
- Les clôtures en limites séparatives seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels
 - des éléments végétaux ou haies vives
 - des grillages qui doivent être noyés dans la végétation

- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de panneaux pleins utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire)
- des panneaux pleins utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire)

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Hauteur

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au moins 1,20 mètre, et de 2 mètres au maximum.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.

2. Pour les secteurs et sous-secteurs Uhc et Uhc1

Matériaux et aspect

- Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels
 - des éléments végétaux ou haies vives
 - des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
 - des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés d'éléments à claire voie utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire)
- Les clôtures en limites séparatives seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels
 - des éléments végétaux ou haies vives
 - des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
 - des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de panneaux pleins utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire)
 - des panneaux pleins utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire)

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser **1 m 50** :
 - par rapport au niveau de l'axe de la route dans le cas où la route surplombe le terrain
 - par rapport au terrain dans le cas où le terrain surplombe la route
- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 0 m 80 ; les murs pourront éventuellement être surmontés d'éléments à claire voie utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).

- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 1,80 m au-dessus de la rue.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

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

1- Stationnement automobile :

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

Les règles sont indiquées aux paragraphes suivants ; toutefois, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations de construire pourra moduler ces règles dans le cas où des parkings publics proches offriraient un nombre de places conséquent (cette disposition concernant en particulier les constructions à caractère social, ou liées à l'intérêt public). Cette même autorité pourra également imposer ou autoriser un nombre de places différent si les particularités de l'activité le justifient.

a) Pour les secteurs et sous-secteurs Uha1, Uha2, Uha3, Uhb, Uhb1, Uhba1, et Uhba3

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au moins 2 places de stationnement par logement (à l'exception des logements sociaux),

Pour les opérations de rénovation avec création de logements, il sera exigé :

- au moins 1 place de stationnement par logement créé.

b) Pour le sous-secteur Uha4

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements :

- 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher + 20% de places pour l'accueil visiteurs.

Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéa a) ou b) précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2- Stationnement 2 roues :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec

création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos et au moins 1 place par logement (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à usage de commerces, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / commerce.

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

A) Pour toutes les zones Uh

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

B) Pour les secteurs et sous-secteurs Uhb et Uhb1

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 10% de la superficie du terrain supportant l'opération.

C) Pour les secteurs et sous-secteurs Uhc et Uhc1

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 30% de la superficie du terrain supportant l'opération.

Article Uh.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des volumétries différentes sont permises dès lors qu'elles se

justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Uh.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 2 : RÉGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

Les zones Ue sont destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés d'intérêt collectif (y compris les résidences séniors).

Le sous-secteur indicé Ue1 est situé dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.).

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU), dont en particulier l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le Plan de Prévention des risques Littoraux (PPRL).

Article Ue.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées,
- L'ouverture et l'extension de carrières,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme,
- Les constructions nouvelles situées à moins de 15 mètres des rives d'un cours d'eau naturel permanent (non busé),
- Les éoliennes de tous types.

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

A) Sont autorisés :

Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...) sont autorisés, à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.

Les logements de fonction sont autorisés, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction doivent être intégrés dans le bâtiment d'activité.

- B) **Pour tous les terrains situés dans l'AVAP, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A),** la démolition des bâtiments pourra être autorisée sous réserve de respecter les prescriptions de l'AVAP.

Article Ue.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de réputation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers sur la parcelle si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte

tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité gestionnaire de ces voies.

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

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal et annexé au PLU.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Après réalisation d'un dossier technique validé par l'autorité compétente, si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles sont préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

3. Eaux usées

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Ue.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Ue.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publiques dans une bande de 0 à 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

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

Les constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes.

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

Non réglementé.

Article Ue.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ue.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale devra être définie en cohérence avec le bâti immédiat.

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

1. Architecture

A) A l'intérieur du périmètre de l'AVAP

Tous projets de rénovation, reconstruction, extension de construction existante, constructions neuves, constructions d'annexe, et travaux divers sur éléments répertoriés, inclus dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devra respecter le règlement de celle-ci.

B) Hors périmètre de l'AVAP

Les dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les aires de stockage seront localisées de manière à être le moins visibles possibles et masquées par des écrans végétaux.

2. Clôtures

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.

Les murets, haies et talus de qualité existants en clôtures seront, dans la mesure du possible, conservés, entretenus, voire régénérés.

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits
- les plaques en fibrociment brutes. Les plaques en fibrociment peintes sur les deux faces pourront être admises, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- les grillages non doublés d'un écran végétal
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, ...)

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

1- Stationnement automobile :

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

2- Stationnement 2 roues :

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Article Ue.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des volumétries différentes sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Ue.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 3 : RÉGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

Les zones Ui correspondent aux secteurs destinés aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, ou d'épuration des eaux usées, existantes ou dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique à l'extérieur des zones d'habitat.

⇒ *Elles couvrent les zones d'activités de Keranguyon, Kergaouen et Penfoul, ainsi que la zone commerciale de Penfoul Bihan.*

Les zones Ui comptent des secteurs spécifiques :

⇒ *Le secteur Ui step correspond à la station d'épuration,*

⇒ *Le secteur Uic correspond à la ZA de Kérorié, identifiée en Secteur d'Implantation Préférentielle Périphérique (SIPP) par le SCoT de l'Odet modifié.*

⇒ *Le secteur Uip correspond à la pépinière de TALAVERN.*

Les sous-secteurs indicés Ui1 et Uip1 sont situés dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.).

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU), dont en particulier l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le Plan de Prévention des risques Littoraux (PPRL).

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2
- Les constructions de bâtiments agricoles, sauf en secteur Uip.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des dépôts liés à des activités professionnelles : garages, chantier nautique, ...
- Les parcs d'attraction.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 15 mètres des rives d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).
- Toute activité commerciale nouvelle - qu'il s'agisse de création ex nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant - hors périmètres de centralité et de diversité commerciales (article L.151-16 du code de l'urbanisme) identifiés sur le règlement graphique, sauf en Secteur d'Implantation Préférentielle Périphérique zoné Uic.
- Les éoliennes de tous types,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

B) Sont de plus interdits en secteur Ui step :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec l'épuration des eaux usées.

C) Sont de plus interdits en secteurs et sous-secteurs Uip et Uip1 :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas compatible avec le voisinage des zones habitées.

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

A) Sont autorisés :

- Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.
- Les logements de fonction, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction doivent être intégrés dans le bâtiment d'activité, sauf en secteur Uip.
- L'extension des commerces existants, dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale hors périmètre de centralité.

B) Dans le secteur Uic de Kérorié, correspondant à un Secteur d'Implantation Préférentielle Périphérique :

- Les nouvelles cellules commerciales devront avoir une surface de plancher minimale de 200 m².

C) Pour tous les terrains situés dans l'AVAP, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A), la démolition des bâtiments pourra être autorisée sous réserve de respecter les prescriptions de l'AVAP.

Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers sur la parcelle si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité gestionnaire de ces voies.

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

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal et annexé au PLU.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Après réalisation d'un dossier technique validé par l'autorité compétente, si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles sont préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente (SPANC).

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publiques dans une bande de 0 à 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

De plus, les constructions abritant des installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement, qui leur sont applicables par la réglementation générale.

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

Les constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes.

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter la marge d'isolement fixée par les prescriptions générales propres à l'activité, soumise à la législation sur les installations classées, qu'elle abrite.

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

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

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

1. Architecture

A) A l'intérieur du périmètre de l'AVAP

Tous projets de rénovation, reconstruction, extension de construction existante, constructions neuves, constructions d'annexe, et travaux divers sur éléments répertoriés, inclus dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devra respecter le règlement de celle-ci.

B) Hors périmètre de l'AVAP

Les dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les aires de stockage seront localisées de manière à être le moins visibles possibles et masquées par des écrans végétaux.

2. Clôtures

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat, elles seront constituées :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Elles auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut. Des adaptations à cette règle pourront être autorisées pour raison de sécurité.

Les murets, haies et talus de qualité existants en clôtures seront, dans la mesure du possible, conservés, entretenus, voire régénérés.

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

1- Stationnement automobile :

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

La variation saisonnière sur le territoire de la commune étant particulièrement importante notamment dans les surfaces commerciales mises à disposition des touristes, par dérogation à l'article L.111-19 CU et au terme de l'article L.151-37 de ce même code, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, pourra correspondre à la totalité de la surface de plancher affectée aux commerces.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface, selon l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme.

2- Stationnement 2 roues :

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 10% de la superficie du terrain supportant l'opération. Cette règle ne s'applique pas dans le cas où les unités foncières supportant l'opération sont déjà totalement imperméabilisées.

Article Ui.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de

gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des volumétries différentes sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Ui.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 4 : RÉGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP

La zone Up est une zone urbaine à vocation portuaire, de nautisme et de plaisance, destinée à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche, de plaisance, ou de commerce liés à l'activité du port.

Les sous-secteurs indicés Up1 sont situés dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.).

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU), dont en particulier l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le Plan de Prévention des risques Littoraux (PPRL).

Article Up.1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

A) Sont autorisés :

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

- les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer ...) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les législations environnementales en vigueur.
- les commerces en lien avec l'activité portuaire sous réserve d'être situés en périmètre de diversité et de centralité commerciale.

Sont également autorisés tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.

- B) **Pour tous les terrains situés dans l'AVAP, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A),** la démolition des bâtiments pourra être autorisée sous réserve du respect des prescriptions de l'AVAP.

Article Up.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers sur la parcelle si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal et annexé au PLU.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet :

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Après réalisation d'un dossier technique validé par l'autorité compétente, si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Up.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Up.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article Up.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Up.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale devra être définie en cohérence avec le bâti immédiat.

Article Up.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Architecture****A) A l'intérieur du périmètre de l'AVAP**

Tous projets de rénovation, reconstruction, extension de construction existante, constructions neuves, constructions d'annexe, et travaux divers sur éléments répertoriés, inclus dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devra respecter le règlement de celle-ci.

B) Hors périmètre de l'AVAP

Les dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article Up.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article Up.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE 5 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT

Les zones Ut correspondent aux activités et équipements touristiques (hébergement, restauration, loisirs, sports...).

⇒ *Le secteur Utc correspond aux campings et parcs résidentiels de loisirs.*

Les sous-secteurs indicés Utc1 sont situés dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.).

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU), dont en particulier l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le Plan de Prévention des risques Littoraux (PPRL).

Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitat.
- Toutes occupations et utilisations du sol non liées à des activités touristiques, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ut.2.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 15 mètres des rives d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).
- Les éoliennes de tous types,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

B) Pour les secteurs et sous-secteurs Utc et Utc1, sont de plus interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol non liées aux activités des campings et des parcs résidentiels de loisirs : hôtellerie de plein-air (habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs (mobil-home), caravane, tente, camping-car, ...) et équipements liés, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ut.2.

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

A) Sont autorisés :

- tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.
- Les logements de fonction, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction doivent être intégrés au bâtiment d'activité / Ces logements de fonction devront être réalisés simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités touristiques.
- Les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

- B) Pour tous les terrains situés dans l'AVAP, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A), la démolition des bâtiments pourra être autorisée sous réserve du respect des prescriptions de l'AVAP.**

Article Ut.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurcation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers sur la parcelle si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie.

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

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal et annexé au PLU.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet :

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Après réalisation d'un dossier technique validé par l'autorité compétente, si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente (SPANC).

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ut.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul de **5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique dans une bande de 0 à 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

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

Les constructions et les extensions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article Ut.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions**A. En secteur Ut**

Les règles définies à l'article « Uh.10 B2 » pour le secteur Uhb s'appliquent.

B. Pour les secteurs et sous-secteurs Utc et Utc1 :

B.1. La hauteur maximale des constructions calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

- **Pour les volumes principaux avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
9,00 mètres au faitage
- **Pour les volumes secondaires et pour les autres formes de toiture** (terrasse, faible pente) et autres matériaux que l'ardoise, les hauteurs à l'acrotère ou au faitage sont :
7 mètres

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons sont découpés en tranches de 15 mètres pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des anciens édifices, sans toutefois pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

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

1. Architecture

A) A l'intérieur du périmètre de l'AVAP

Tous projets de rénovation, reconstruction, extension de construction existante, constructions neuves, constructions d'annexe, et travaux divers sur éléments répertoriés, inclus dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devra respecter le règlement de celle-ci.

B) Hors périmètre de l'AVAP

Les dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

2. Clôtures

Pour le secteur Ut

Matériaux et aspect

- Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels
 - des éléments végétaux ou haies vives
 - des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
 - des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés d'éléments à claire voie utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire)

- Les clôtures en limites séparatives seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels
 - des éléments végétaux ou haies vives
 - des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
 - des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de panneaux pleins utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire)
 - des panneaux pleins utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire)

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser **1 m 50** :
 - par rapport au niveau de l'axe de la route dans le cas où la route surplombe le terrain
 - par rapport au terrain dans le cas où le terrain surplombe la route

- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 0 m 80 ; les murs pourront éventuellement être surmontés d'éléments à claire voie utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).
- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 1,80 m au-dessus de la rue.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

Pour les secteurs et sous-secteurs Utc et Utc1

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat, elles seront constituées :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut. Des adaptations à cette règle pourront être autorisées pour raison de sécurité.

Les murets, haies et talus de qualité existants en clôtures seront, dans la mesure du possible, conservés, entretenus, voire régénérés.

Dans le cadre d'un permis d'aménager, afin de limiter l'impact visuel de l'extérieur, un merlon planté, d'une hauteur minimale de 1,80 m, sera privilégié en limites avec les propriétés riveraines.

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

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

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Pour les secteurs Utc, dans le cadre d'un permis d'aménager, afin de limiter l'impact visuel de l'extérieur, un merlon planté, d'une hauteur minimale de 1,80 m, sera privilégié en limites avec les propriétés riveraines.

Article Ut.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des volumétries différentes sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Ut.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Définition

Les zones AU sont les zones à urbaniser. Sont classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque 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 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Ces zones sont alors classées en zone 1AU.

Les sous-secteurs indicés 1AUhb1, 1AUhc1 et 1AUt1 sont situés dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.).

Typologie des zones 1AU sur la commune de Bénodet

- **La zone 1AUh** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...). Elle comprend :
 - Le secteur **1AUhb** qui correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne
 - Le secteur **1AUhc** qui correspond à un type d'urbanisation de densité modérée à faible

- **La zone 1AUt** correspond est destinée à l'accueil touristique. Elle comprend un secteur spécifique **1AUtc**, qui correspond aux campings et parcs résidentiels de loisirs.

Les zones 1AU ne peuvent être aménagées qu'à condition que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

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

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes d'aménagement avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables, dans un rapport de conformité, à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU), dont en particulier l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le Plan de Prévention des risques Littoraux (PPRL).

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

A) Pour les secteurs et sous-secteurs 1AUhb, 1 AUhb1, 1AUhc et 1AUhc1, sont interdits :

- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...).
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des dépôts liés à des activités professionnelles : garages, chantier nautique, ...
- Les parcs d'attraction.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 15 mètres des rives d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).
- Les éoliennes de tous types,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

B) Pour le sous-secteur 1AUt1, sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitat.
- Toutes occupations et utilisations du sol non liées à des activités touristiques, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ut.2.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 15 mètres des rives d'un cours d'eau naturel permanent (non busé),
- Les éoliennes de tous types,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

D) Pour les secteurs 1AUtc, sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol non liées aux activités des campings et des parcs résidentiels de loisirs : hôtellerie de plein-air (habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs (mobil-home), caravane, tente, camping-car, ...) et équipements liés, à l'exception de celles mentionnées à l'article AU.2.
- Les éoliennes de tous types,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

Article 1AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A) Pour les secteurs et sous-secteurs 1AUhb, 1AUhb1, 1AUhc et 1AUhc1 :

1- Sont autorisés :

- Le stationnement de caravanes sur terrain nu, sous réserve que celui-ci soit inférieur à une durée de trois mois par an (trois mois consécutifs ou non).
- Le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains, où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur quelle qu'en soit la durée.

2- Règle de mixité sociale :

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une règle est instituée, sur certains secteurs, afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude **s'applique en secteurs 1AUhb et 1AUhc** ; les catégories de logements à respecter sont :

- 20 % de logements locatifs sociaux à produire pour les opérations créant de 5 à 10 logements ;
- 30 % de logements locatifs sociaux à produire pour les opérations créant plus de 10 logements.

Le nombre minimum de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. Si l'aménagement du secteur est réalisé en plusieurs tranches ou plusieurs opérations successives, la présente règle de Mixité Sociale s'appliquera dès que le seuil de 5 logements réalisés sera atteint.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements sociaux à proximité de l'opération.

On entend par « logements sociaux » ceux définis à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

B) Pour le sous-secteur 1AUt1 et les secteurs 1AUtc :

Sont autorisés :

- Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.
- Les logements de fonction, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction doivent être intégrés au bâtiment d'activité / Ces logements de fonction devront être réalisés simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités touristiques.
- Les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

C) Pour toutes les zones 1AU situées dans les périmètres de centralité et de diversité commerciales (article L.151-16 du code de l'urbanisme) identifiés sur le règlement graphique, l'implantation de commerce sera encouragée et privilégiée.

D) Pour tous les terrains situés dans l'AVAP, en plus des dispositions mentionnées précédemment, la démolition des bâtiments pourra être autorisée sous réserve du respect des prescriptions de l'AVAP

Article 1AU.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurcation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers sur la parcelle si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie.

Article 1AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal et annexé au PLU.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Après réalisation d'un dossier technique validé par l'autorité compétente, si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles sont préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente (SPANC).

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article 1AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 1AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

A) Pour les secteurs et sous-secteurs 1AUhb et 1AUhb1:

Les constructions doivent être édifiées avec un **recul compris entre 2 et 5 mètres** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Cette disposition s'applique le long des voies privées, la limite latérale effective de la voie étant prise comme alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique dans une bande de 0 à 2 mètres.

En agglomération, et dans le cas où le garage est perpendiculaire à la rue, le recul de celui-ci sera de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions non habitables à usage d'annexe (garage, cellier, remise, ...), à l'exclusion des locaux professionnels, pourront être implantées au-delà de 5 mètres.

B) Pour les secteurs et sous-secteurs 1AUhc et 1AUhc1:

Les constructions doivent être édifiées avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du PLU.

Cette disposition s'applique le long des voies privées, la limite latérale effective de la voie étant prise comme alignement.

C) Pour le sous-secteur 1AUt1 et les secteurs 1AUtc :

Les constructions doivent être édifiées en recul de **5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publiques dans une bande de 0 à 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

D) Pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :**

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,

- pour être en cohérence avec le recul d'immeuble existant en mitoyenneté et de gabarit sensiblement équivalent.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Article 1AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A) Pour les secteurs et sous-secteurs 1AUhb et 1AUhb1

Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée, en harmonie avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses constructions voisines immédiates (par exemple : mur-bahut surmonté d'une grille, portail...).

- soit en ordre discontinu ; dans ce cas la construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

B) Pour les secteurs et sous-secteurs 1AUhc et 1AUhc1 :

Les constructions devront être implantées avec un **recul minimum de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

C) Pour le sous-secteur 1AUt1 et les secteurs 1AUtc :

Les constructions et les extensions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

D) Pour toutes les zones, une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour être en cohérence avec le recul d'immeuble existant en mitoyenneté et de gabarit sensiblement équivalent.

Les constructions à usage d'annexe (garage, atelier, remise,...), indépendantes de la construction principale, à l'exclusion des locaux professionnels, pourront être autorisées avec un recul compris entre 0 et 3 mètres.

Article 1AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article 1AU.9 : emprise au sol des constructions

A) Pour les secteurs et sous-secteurs 1AUhb et 1AUhb1:

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **80 % de la surface du terrain.**

B) Pour les secteurs et sous-secteurs 1AUhc et 1AUhc1

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne pourra excéder **50 % de la surface du terrain.**

C) Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Article 1AU.10 : hauteur maximale des constructions

A. En secteurs et sous-secteurs 1AUhb et 1AUhb1

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel, (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais).

A.1. En sous-secteur 1AUhb1

La hauteur maximale ne peut excéder :

- **Pour les volumes principaux avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
6,00 mètres à l'égout de toiture, et 10,00 mètres au faîtage
- **Pour les volumes secondaires et pour les autres formes de toiture** (terrasse, faible pente) et autres matériaux que l'ardoise, les hauteurs à l'acrotère ou au faîtage sont :
4 mètres

A.2. En secteur 1AUhb

La hauteur maximale ne peut excéder :

- **Pour les constructions avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
6.00 mètres à l'égout de toiture, et 10.00 mètres au faîtage

- **Pour les autres formes de toiture et matériaux** qui pourraient être autorisées dans le respect de l'article AU.11 paragraphe B « *aspect extérieur des constructions* », les hauteurs maximales sont les suivantes :
 - 4.00 mètres à l'acrotère
 - 3.50 mètres à l'égout
 - 8.50 mètres au sommet de la toiture

B. En secteurs et sous-secteurs 1AUhc et 1AUhc1

La hauteur maximale des constructions (à l'exception des annexes) sera calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais).

C.1. En sous-secteur 1AUhc1

La hauteur maximale ne peut excéder :

- **Pour les volumes principaux avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
 - 3.50 mètres à l'égout de toiture, et 8,50 mètres au faîtage
- **Pour les volumes secondaires et pour les autres formes de toiture** (terrasse, faible pente) et autres matériaux que l'ardoise, les hauteurs à l'acrotère ou au faîtage sont :
 - 3.50 mètres

B.2. En secteur 1AUhc

La hauteur maximale ne peut excéder :

- **Pour les constructions avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
 - 3.50 mètres à l'égout de toiture, et 8,50 mètres au faîtage
- **Pour les autres formes de toiture et matériaux** qui pourraient être autorisées dans le respect de l'article AU.11 paragraphe B « *aspect extérieur des constructions* », les hauteurs maximales sont les suivantes :
 - 3.50 mètres à l'acrotère
 - 3.50 mètres à l'égout
 - 8.00 mètres au sommet de la toiture

B.3. Pour les constructions à caractère social, les hauteurs seront celles du secteur 1AUhb.

C. Pour tous les secteurs 1AUh

C.1 La hauteur maximale des **annexes détachées de la construction principale**, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles et remblais) ne peut excéder

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes en ardoises	Pour les toits à 2 pentes d'un autre matériau que l'ardoise et pour les autres formes de toiture
Maximum de 4 mètres au faîtage	Maximum de 2.50 mètres au sommet de la toiture

C.2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons sont découpés en tranches de 15 mètres pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.

C.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des édifices existants, sans toutefois pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

C4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

D. Pour le sous-secteur 1AUt1

Les règles définies à l'article « Uh.10 » s'appliquent :

- celles du secteur Uhb pour la moitié Ouest
- celles du sous-secteur Uha2 pour la moitié Est

E. Pour les secteurs 1AUtc :

E.1. La hauteur maximale des constructions calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

- **Pour les volumes principaux avec un toit à 2 pentes** symétriques, en ardoises, comprises entre 40° et 45° :
9,00 mètres au faîtage
- **Pour les volumes secondaires et pour les autres formes de toiture** (terrasse, faible pente) et autres matériaux que l'ardoise, les hauteurs à l'acrotère ou au faîtage sont :
7 mètres

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons sont découpés en tranches de 15 mètres pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des anciens édifices, sans toutefois pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

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

A. A l'intérieur du périmètre de l'AVAP

Tous projets de rénovation, reconstruction, extension de construction existante, constructions neuves, constructions d'annexe, et travaux divers sur éléments répertoriés, inclus dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devra respecter le règlement de celle-ci.

B. Hors périmètre de l'AVAP

Les dispositions de l'article R.111-27 sont applicables

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

Le paysage urbain de Bénodet est essentiellement constitué de constructions inspirées du modèle traditionnel dont les caractéristiques essentielles sont :

- le plan rectangulaire,
- une volumétrie simple présentant des pignons droits,
- une toiture à deux pentes symétriques d'ardoises (pente comprise entre 40° et 48°)

Ces caractéristiques conduisent à une silhouette urbaine qui peut se définir par une succession de façades blanches ou claires surmontées des volumes sombres des toitures d'ardoise. Ces volumes d'ardoises, inclinés à 45°, présentent des fuyantes au regard, ce qui en atténue la perception.

Les éléments de base, façades claires / toitures à deux pentes symétriques en ardoise se combinent sur l'ensemble du territoire bénodétois, et se déclinent suivant des densités et des volumétries plus ou moins conséquentes suivant que l'on se situe au centre-ville ou dans les quartiers pavillonnaires;

Les règles définies ci-dessous visent à faciliter l'intégration des constructions neuves dans la silhouette urbaine préexistante afin de maintenir la cohérence du paysage urbain.

1. les constructions neuves

Les constructions neuves, qu'elles soient d'expression contemporaine ou qu'elles s'inspirent de l'architecture traditionnelle, devront avoir les caractéristiques suivantes :

- une volumétrie harmonieuse, et simple,
- un plan rectangulaire ou constitué d'assemblage de rectangles,
- une toiture à deux pentes symétriques, en ardoise, et de pente comprise entre 40° et 45 ° pour les volumes principaux, (représentant au minimum 2/3 de l'emprise au sol),
- des pignons droits,
- des façades en maçonnerie enduite, de couleur blanche ; il sera admis, pour les volumes à usage d'annexes, des teintes proches du blanc.

Seront admis :

- les toitures de pente inférieure à 40°, en ardoise ou en zinc, ainsi que les toits plats, pour les volumes secondaires associés à un volume principal,

- le recul des égouts de toiture par rapport au nu des façades,
- les toitures en croupe sur les petits volumes secondaires,
- les bardages, en bois ou autres matériaux, en association avec des façades à dominante en maçonnerie enduite.

Seront également admises, sous réserve de l'existence dans l'environnement immédiat, et/ou en co-visibilité, de constructions présentant des caractéristiques similaires ou pour les opérations d'ensemble nouvelles (lotissement disposant d'un règlement spécifique, opération groupée ...) les constructions ayant les caractéristiques suivantes :

- un toit plat, non accessible, pour les constructions de plain-pied,
- une association de toits plats différents pour les constructions à 2 niveaux ou plus,
- une toiture en zinc de faible pente pour les volumes principaux,
- une toiture courbe de forme simple, ou des parties de toitures en courbe,
- une couverture composée d'un jeu de toitures de pente voisine de 30°,
- les façades présentant partiellement deux niveaux droits sous réserve d'être associés à un volume conséquent en rez-de-chaussée.

Seront proscrites les constructions présentant une ou des caractéristiques suivantes :

- une volumétrie complexe sans justification fonctionnelle
- pour les constructions d'habitation individuelle, une volumétrie présentant une ou des façades de deux niveaux droits,
- une ou des toitures asymétriques à deux pentes sur les volumes principaux,
- une ou des toitures en bac acier, quelle que soit la pente, pour les constructions de plus de 20 m²,
- un toit plat unique sur l'ensemble du volume pour les constructions de 2 niveaux ou plus,
- un toit unique en pavillon

2. les extensions des constructions existantes

Hors périmètre de l'AVAP, et pour les constructions non répertoriées dans le cadre de l'AVAP, les extensions devront être en harmonie avec l'architecture de la construction initiale.

Ces extensions répondront aux règles définies au paragraphe ci-dessus relatif aux constructions neuves, sauf dans le cas où la construction initiale présente des caractéristiques différentes;

3. les annexes

Les annexes, telles que garage, remise, atelier, abri de jardin, etc. devront s'inspirer de l'aspect des constructions présentes sur l'unité foncière du projet et présenter une architecture sobre.

Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération sont interdites.

C. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain

- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

1. Pour les secteurs et sous-secteurs 1AUhb et 1AUhb1:

Matériaux et aspect

- Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels
 - des éléments végétaux ou haies vives
 - des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
 - des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés d'éléments à claire voie utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).

- Les clôtures en limites séparatives seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels
 - des éléments végétaux ou haies vives
 - des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
 - des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de panneaux pleins utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire)
 - des panneaux pleins utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire)

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Hauteur

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au moins 1,20 mètre, et de 2 mètres au maximum.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.

2. Pour les secteurs et sous-secteurs 1AUhc et 1AUhc1:

Matériaux et aspect

- Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels
 - des éléments végétaux ou haies vives
 - des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
 - des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés d'éléments à claire voie utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).

- Les clôtures en limites séparatives seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels
 - des éléments végétaux ou haies vives
 - des grillages qui doivent être noyés dans la végétation

- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de panneaux pleins utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire)
- des panneaux pleins utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire)

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser **1 m 50** :
 - par rapport au niveau de l'axe de la route dans le cas où la route surplombe le terrain
 - par rapport au terrain dans le cas où le terrain surplombe la route
- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 0 m 80 ; les murs pourront éventuellement être surmontés d'éléments à claire voie utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).
- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 1,80 m au-dessus de la rue.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

3. Pour le sous-secteur 1AUt1 et les secteurs 1AUtc :

Pour le sous-secteur 1AUt1

Matériaux et aspect

- Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels
 - des éléments végétaux ou haies vives
 - des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
 - des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés d'éléments à claire voie utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).
- Les clôtures en limites séparatives seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels
 - des éléments végétaux ou haies vives
 - des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
 - des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de panneaux pleins utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire)
 - des panneaux pleins utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire)

- **Dans le cadre d'un permis d'aménager, afin de limiter l'impact visuel de l'extérieur, un merlon planté, d'une hauteur minimale de 1,80 m, sera privilégié en limites avec les propriétés riveraines.**

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser **1 m 50** :
 - par rapport au niveau de l'axe de la route dans le cas où la route surplombe le terrain
 - par rapport au terrain dans le cas où le terrain surplombe la route
- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 0 m 80 ; les murs pourront éventuellement être surmontés d'éléments à claire voie utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).
- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 1,80 m au-dessus de la rue.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

Pour les secteurs 1AUtc

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat, elles seront constituées :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut. Des adaptations à cette règle pourront être autorisées pour raison de sécurité.

Les murets, haies et talus de qualité existants en clôtures seront, dans la mesure du possible, conservés, entretenus, voire régénérés.

Dans le cadre d'un permis d'aménager, afin de limiter l'impact visuel de l'extérieur, un merlon planté, d'une hauteur minimale de 1,80 m, sera privilégié en limites avec les propriétés riveraines.

Article 1AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Stationnement automobile :

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

Les règles sont indiquées aux paragraphes suivants ; toutefois, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations de construire pourra moduler ces règles dans le cas où des parkings publics proches offriraient un nombre de places conséquent; (cette disposition concernant en particulier les constructions à caractère social, ou liées à l'intérêt public). Cette même autorité pourra également imposer ou autoriser un nombre de places différent si les particularités de l'activité le justifient.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au moins 2 places de stationnement (à l'exception des logements sociaux),

Pour les opérations de rénovation avec création de logements, il sera exigé :

- au moins 1 place de stationnement par logement créé.

Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2- Stationnement 2 roues :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos et au moins 1 place par logement (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à usage de commerces, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / commerce.

Article 1AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1. Pour les secteurs et sous-secteurs 1AUhb, 1AUhb1, 1AUhc et 1AUhc1 :

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

1.1. Pour les secteurs et sous-secteurs 1AUhb et 1AUhb1:

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 10% de la superficie du terrain supportant l'opération.

1.2. Pour les secteurs et sous-secteurs 1AUhc et 1AUhc1

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 30% de la superficie du terrain supportant l'opération.

2. Pour le sous-secteur 1AUt1 et les secteurs 1AUtc

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Un merlon planté, d'une hauteur minimale de 1,80 m, sera créé en limites avec les propriétés riveraines.

Article 1AU.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des volumétries différentes sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article 1AU.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : RÉGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Les zones A correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les sous-secteurs indicés A1 sont situés dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.).

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU), dont en particulier l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le Plan de Prévention des risques Littoraux (PPRL).

Rappel : Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent en zone agricole, dont notamment les articles du code de l'urbanisme :

L.121-8 : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

L.121-10 : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

L121-11 : « Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des installations liées au camping à la ferme.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 30 mètres des rives d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).
- les éoliennes de tous types.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

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

A. Sont autorisés :

1- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- Les constructions nouvelles à usage agricole (en dehors des espaces proches du rivage) et les extensions de bâtiments agricoles, à condition que ces dernières se situent en continuité ou à proximité immédiate des bâtiments existants. Lors de la création d'un nouveau site d'exploitation agricole, cette continuité ou proximité ne sera évidemment pas demandée.

3- Les changements de destination de bâtiments existants, à condition :

- qu'ils soient nécessaires à des fins de diversification des activités agricoles et que ces activités (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation ;
- ou
- qu'ils soient nécessaires pour la création de logement de fonction des agriculteurs.

4- Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs, logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles, à condition :

- que la création de ce nouveau logement se fasse dans un bâtiment existant ou en extension d'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation.
- Le nombre de logements de fonction par exploitation devra être justifié par le demandeur, en lien avec le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

B. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

- **Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- **L'extension des bâtiments d'habitation**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension ne sera autorisée que sous réserve :
 - qu'elle soit accolée au logement existant et qu'elle communique avec ce logement ;
 - **que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :**
 - **30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
 - **ou 40 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**
 - **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.**

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension de l'habitation est réalisée dans des bâtiments existants (bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, et devant faire l'objet d'un changement de destination préalable).
- **La construction d'une nouvelle annexe à compter de la date d'approbation du présent PLU, liée à un bâtiment d'habitation**, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de **30 m²** d'emprise au sol et de **2,5 m de hauteur au faîtage**. Les annexes doivent être édifiées sur la même unité foncière que le bâtiment d'habitation et se situer dans un périmètre de 15 mètres autour de l'habitation.
- Les abris pour animaux et matériels de jardinage, **liés à un bâtiment d'habitation**, réalisés exclusivement en bois, démontables, sans fondation, conçus et implantés de manière à permettre un retour à l'état naturel du site et sous réserve que toute disposition soit prévue pour leur insertion paysagère ; la superficie au sol n'excèdera pas 30m² et la hauteur au faîtage devra être de 2,50 m maximum. **Leur implantation sera réalisée dans un périmètre de 15 mètres autour de l'habitation.**
- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

C) Pour tous les terrains situés dans l'AVAP, en plus des dispositions mentionnées précédemment, la démolition des bâtiments pourra être autorisée sous réserve du respect des prescriptions de l'AVAP.

Article A.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de réputation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers sur la parcelle si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie.

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

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal et annexé au PLU.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Après réalisation d'un dossier technique validé par l'autorité compétente, si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente (SPANC).

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

1. Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :

Les constructions doivent être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

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).

2. Recul par rapport aux voies départementales hors agglomération :

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des **routes départementales** (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de :

- **25 mètres** pour les routes de 2ème catégorie (R.D. n° 34 et la R.D. n°44).
Ce recul peut être réduit à **15 mètres** pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation.
- **15 mètres** pour les routes départementales de 3ème catégorie (R.D. n° 134).

Dans tous les cas, l'implantation des constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Les reculs imposés au 2) ci-dessus, reportées sur les documents graphiques du PLU ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements.

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

Les constructions devront s'implanter **en recul de 3 mètres minimum** par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris pour animaux et matériels de jardinage n'excèdera pas 30 m².

Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m².

L'emprise au sol de l'annexe liée à un bâtiment d'habitation ne devra pas dépasser 30 m².

L'emprise au sol de l'extension d'un bâtiment d'habitation ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâti existant.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

1- Cas général :

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

2- Constructions neuves à usage de logement de fonction des agriculteurs :

La hauteur maximale des constructions (à l'exception des annexes), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons sont découpés en tranches de 15 mètres pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.

3. Annexes aux logements de fonction et aux bâtiments d'habitation pré existants

Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de **2,5 mètres**.

4. Pour les bâtiments d'habitation pré existants : les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

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

1. Architecture

A. A l'intérieur du périmètre de l'AVAP

Tous projets de rénovation, reconstruction, extension de construction existante, constructions neuves, constructions d'annexe, et travaux divers sur éléments répertoriés, inclus dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devra respecter le règlement de celle-ci.

B. Hors périmètre de l'AVAP

Les dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet ...).

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage. Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

Les constructions sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) n'est autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris au centre de son emprise ne doit pas dépasser de 30 cm le terrain naturel avant travaux.

Seules les toitures à deux pentes sur les volumes principaux sont autorisées : elles devront être symétriques et de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaumes, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45°.

Les constructions d'annexes telles que garage, remise, hangar, atelier, abri de jardin, etc. devront s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre. Les annexes réalisées avec des moyens de récupération sont interdites.

2. Clôtures

Matériaux et aspect

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel, avec une prédominance de la végétation.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 0 m 80 ;
- Les clôtures grillagées ne devront pas dépasser 1.50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2 m.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

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

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

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

1) Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

2) Les bâtiments agricoles, ainsi que les installations techniques, les aires de stockage, ... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère.

Article A.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des volumétries différentes sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article A.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AI

La zone Ai correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des activités économiques, situé en zone agricole, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU), dont en particulier l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le Plan de Prévention des risques Littoraux (PPRL).

Rappel : Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent en zone agricole, dont notamment les articles du code de l'urbanisme :

L.121-8 : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

L.121-10 : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

L121-11 : « Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

Article Ai.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes les constructions non mentionnées à l'article Ai.2 B)
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 30 mètres des rives d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).
- Les éoliennes de tous types,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

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

Sont autorisées :

Ces aménagements sont permis 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 rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.
- L'extension d'un bâtiment, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - **30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
 - **ou 40 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

Article Ai.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de réputation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers sur la parcelle si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte

tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie.

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

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal et annexé au PLU.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Après réalisation d'un dossier technique validé par l'autorité compétente, si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente (SPANC).

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement

avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Ai.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Ai.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

L'extension des bâtiments existants doit être édictée en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

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

Les constructions devront s'implanter **en recul de 3 mètres minimum** par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article Ai.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'extension d'un bâtiment ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâti existant.

Article Ai.10 : hauteur maximale des constructions

Les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes devront s'aligner sur les hauteurs des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

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

1. Architecture

Les dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet ...).

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage. Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

2. Clôtures

Matériaux et aspect

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel, avec une prédominance de la végétation.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 0 m 80 ;
- Les clôtures grillagées ne devront pas dépasser 1.50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2 m.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

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

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

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Article Ai.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des volumétries différentes sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Ai.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Définition

La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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.

Typologie des zones N sur la commune de Bénodet

- Les zones **N** correspondent aux sites, aux milieux naturels, aux paysages à préserver.
- Les zones **Ns** correspondent aux espaces littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral).
- La zone **Nc** est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) correspondant au captage et au site de la station de production d'eau potable de Keraven.
- Les zones **Nm** couvrent une partie du Domaine Public Maritime et du Domaine Public Fluvial.
- Les zones **Np** correspondent au plan d'eau du port de Bénodet.
- La zone **Ng** correspond à la partie naturelle du golf de l'Odet.
- La zone **Ntg** est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) correspondant à la partie bâtie du golf de l'Odet.
- La zone **NL** est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) correspondant aux installations et équipements légers de sport et de loisirs de Pen ar Creac'h.

Les sous-secteurs indicés N1, N2, Ns1, Nc1, Ng1 sont situés dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.).

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, Ns, Nm, Nc, ET Ng

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU), dont en particulier l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le Plan de Prévention des risques Littoraux (PPRL).

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites**A) Pour l'ensemble des zones, sont interdits :**

- les constructions non mentionnées à l'article N.2
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois (consécutifs ou non) par an. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.
- L'implantation d'éolienne de tous types,
- Les constructions nouvelles situées à moins de 30 mètres des rives d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

B) En sous-secteur Nc1, sont en outre interdits :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec la production d'eau potable.

C) Pour la zone Nm, sont en outre interdits :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sur le Domaine Public Maritime ou sur le Domaine Public Fluvial et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis à l'article N.2. C)

D) En secteurs et sous-secteurs Ns et Ns1, sont en outre interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N.2. D).

E) Pour les secteurs et sous-secteurs Ng et Ng1 sont en outre interdits :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec le golf, à l'exception des travaux d'intérêt général (canalisations, réseaux, drainage...).

F) En sous-secteur N2, sont en outre interdits :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux admis aux articles N.2. E).

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**A) Sont autorisés en secteurs et sous-secteurs N, N1, N2, Nc1, Ng et Ng1 :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les travaux et aménagements légers nécessaires soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels (y compris les cheminements, dont ceux nécessaires aux personnes à mobilité réduites), soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.
- Les constructions ou installations légères liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction, avec possibilité de retour à l'état naturel.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-15 du Code de l'Urbanisme), sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

B) Peut également être autorisé en secteurs et sous-secteurs N et N1 :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

- **Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme).
- **L'extension des bâtiments d'habitation**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension ne sera autorisée que sous réserve :
 - Qu'elle soit accolée au logement existant et qu'elle communique avec ce logement ;
 - **que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :**
 - **30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
 - **ou 40 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**
 - **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.**
N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension de l'habitation est réalisée dans des bâtiments existants (bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, et devant faire l'objet d'un changement de destination préalable).
- **La construction d'une nouvelle annexe à compter de la date d'approbation du présent PLU, liée à un bâtiment d'habitation**, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de **30 m²** d'emprise au sol et de **2,5 m de hauteur au faitage**. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que le bâtiment d'habitation et se situer dans un périmètre de 15 mètres autour de l'habitation.
- Les abris pour animaux et matériels de jardinage, **liés à un bâtiment d'habitation**, réalisés exclusivement en bois, démontables, sans fondation, conçus et implantés de manière à permettre un retour à l'état naturel du site et sous réserve que toute disposition soit prévue pour leur insertion paysagère ; la superficie au sol n'excèdera pas 30m² et la hauteur au faitage devra être de 2,50 m maximum. **Leur implantation sera réalisée dans un périmètre de 15 mètres autour de l'habitation.**
- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

C) Sont autorisés pour les zones Nm :

Sont admis sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :

- Les aménagements et installations compatibles avec la vocation du Domaine Public Maritime naturel ou du Domaine Public Fluvial naturel,
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mers, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- Les affouillements liés au dragage des rivières.
- L'aménagement de zones de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R2124-39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D341-2, R341-4 et R341-5 et suivants du code du tourisme, et l'implantation de mouillages individuels.
- Les installations nécessaires aux productions de cultures marines selon la procédure définie aux articles R 923-9 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

D) Sont autorisés pour les secteurs et sous-secteurs Ns et Ns1, sont autorisés 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 :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers (y compris ceux adaptés aux personnes à mobilité réduite) 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 ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) 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 ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

E) Peut également être autorisé pour le sous-secteur N2 :

Sont admis - sous réserve des dispositions de l'AVAP - les aménagements suivants :

- la restauration des habitations ;
- la restauration avec changement d'affectation de bâtiments désaffectés ;
- l'extension mesurée des constructions existantes, et des bâtiments restaurés ;
- les installations liées à l'exploitation des ressources naturelles existant dans la zone : pêche, conchyliculture ;
- les prises d'eau et les émissaires de rejets ;
- les ouvrages, sur le domaine fluvial ou le domaine maritime, destinés à assurer un bon fonctionnement du port, ou une bonne liaison entre le port et la ville.

F) Dans toutes les zones ou secteurs, pour les constructions situées en dehors des espaces urbanisés dans la bande littorale des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seul peut être autorisé :

- La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** dès lors qu'il a été **régulièrement édifié** (article L111-15 du Code de l'Urbanisme), sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- **L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes**, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

H) Pour tous les terrains situés dans l'AVAP, en plus des dispositions mentionnées précédemment, la démolition des bâtiments pourra être autorisée sous réserve du respect des prescriptions de l'AVAP.

Article N.3 : conditions de desserte par les voies et accès

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

1. Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :

Les constructions doivent être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

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).

2. Recul par rapport aux voies départementales hors agglomération :

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des **routes départementales** (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de :

- **25 mètres** pour les routes de 2ème catégorie (R.D. n° 34 et la R.D. n°44).
Ce recul peut être réduit à **15 mètres** pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation.
- **15 mètres** pour les routes départementales de 3ème catégorie (R.D. n° 134).

Dans tous les cas, l'implantation des constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Les reculs imposés au 2) ci-dessus et reportés sur les documents graphiques du PLU, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'annexe autorisée sur l'unité foncière bâtie ne devra pas dépasser 30 m².

L'emprise au sol de l'extension d'un bâtiment d'habitation ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâti existant.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

1- Cas général :

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

2. Cas des bâtiments d'habitation pré existants : les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

3. Cas des annexes aux bâtiments d'habitation pré existants

Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2,50 mètres.

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

1. Architecture

A. A l'intérieur du périmètre de l'AVAP

Tous projets de rénovation, reconstruction, extension de construction existante, constructions neuves, constructions d'annexe, et travaux divers sur éléments répertoriés, inclus dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devra respecter le règlement de celle-ci.

B. Hors périmètre de l'AVAP

Les dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage. Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

2. Clôtures

Matériaux et aspect

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel, avec une prédominance de la végétation.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

Les clôtures grillagées ne devront pas dépasser 1.50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

b - Sur limites séparatives des voisins :

Les clôtures grillagées ne devront pas dépasser 1.80 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

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

Non réglementé.

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

1) Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité

2) En secteurs et sous-secteurs Ns et Ns1, les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale

- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par les reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Article N.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des volumétries différentes sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des constructions existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article N.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 2 : RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Np

La zone Np correspond au plan d'eau du port de Bénodet.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU), dont en particulier l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le Plan de Prévention des risques Littoraux (PPRL).

Article Np.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations autres que celles liées aux activités des ports (activités de commerce, pêche et de plaisance) sont interdites.

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

Sans objet.

Article Np.3 : conditions de desserte par les voies et accès

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article Np.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Np.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

Article Np.9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Np.10 : hauteur maximale des constructions

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

**Article Np.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et
aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

**Article Np.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et
aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications
électroniques**

Sans objet.

CHAPITRE 3 : RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

La zone NL correspond à un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) qui couvre les installations et équipements légers de sport et de loisirs de Pen ar Creac'h.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU), dont en particulier l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le Plan de Prévention des risques Littoraux (PPRL).

Article NL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article NL.2
- Les constructions nouvelles situées à moins de 30 mètres des rives d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).
- Les éoliennes de tous types,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

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

Sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :

- Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de sport et de loisirs.
- Les exhaussements et affouillements d'importance limitée nécessaires à l'aménagement d'aires de jeux, tels que mini-golf, piste de skate-board, jeu d'enfants, tennis, etc...
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'aménagement d'aire de repos, de jardins publics, d'aire de loisirs ou culturelles telles que théâtre de verdure, aire festive, etc...
- L'extension du bâtiment existant – notamment à des fins de bâtiment d'accueil, sanitaires et autres constructions rendues nécessaires par la réglementation en vigueur - **sous réserve :**
 - . **que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :**
 - **30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
 - **ou 40 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**
 - . **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.**

Article NL.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurcation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers sur la

parcelle si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal et annexé au PLU.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Après réalisation d'un dossier technique validé par l'autorité compétente, si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques

analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente (SPANC).

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article NL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article NL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

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).

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article NL.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'extension d'un bâtiment ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâti existant.

Article NL.10 : hauteur maximale des constructions

Les extensions des constructions existantes devront s'aligner sur les hauteurs des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

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

1. Architecture

Hors périmètre de l'AVAP, les dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. Clôtures

Matériaux et aspect

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel, avec une prédominance de la végétation.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 0 m 80 ;
- Les clôtures grillagées ne devront pas dépasser 1.50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2 m.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

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

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

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Article NL.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des volumétries différentes sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des constructions existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article NL.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 4 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NTG

La zone Ntg correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) lié au golf et au tourisme.

Rappel

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU), dont en particulier l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le Plan de Prévention des risques Littoraux (PPRL).

Article Ntg.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article Nt.2
- Les constructions nouvelles situées à moins de 30 mètres des rives d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).
- Les éoliennes de tous types
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

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

Sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

- La **restauration et l'éventuel changement de destination** de bâtiments non en ruines sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ;
 - **L'extension limitée des bâtiments existants**, dans les conditions suivantes :
 - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant ;
 - que la surface de plancher créée soit limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.
- Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.

Article Ntg.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurcation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers sur la parcelle si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte

tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal et annexé au PLU.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Après réalisation d'un dossier technique validé par l'autorité compétente, si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire. Avant les travaux, le dispositif d'assainissement retenu devra recevoir un avis favorable de l'autorité compétente (SPANC).

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Ntg.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ntg.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

1. Voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

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).

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

Les constructions et les extensions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article Ntg.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'extension d'un bâtiment ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâti existant.

Article Ntg.10 : hauteur maximale des constructions

Les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes devront s'aligner sur les hauteurs des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

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

1. Architecture

Les dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

2. Clôtures

Matériaux et aspect

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel, avec une prédominance de la végétation.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 0 m 80 ;
- Les clôtures grillagées ne devront pas dépasser 1.50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2 m.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

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

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

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Article Ntg.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des volumétries différentes sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Ntg.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.