

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PLEYBEN
CHÂTEAULIN PORZAY**

5. REGLEMENT

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 6 février 2024

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 10 décembre 2024

SOMMAIRE

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT

COMPOSITION DU RÈGLEMENT ECRIT page 4

COMPOSITION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE page 5

MODE D'EMPLOI page 6

LEXIQUE page 9

DÉFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS page 15

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES RÈGLES RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS page 19

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN RÈGLEMENT page 19

RÈGLES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUIH QUI S'APPLIQUENT EN COMPLÉMENT DES ZONES page 21

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES page 28

DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME DÉCIDÉES PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE page 31

PERIMETRES DE PREEMPTION page 31

LOI LITTORAL page 32

SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITES DE SERVICES page 32

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH page 33

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UHI page 46

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE page 55

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEc	page 65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEm	page 74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	page 77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	page 86

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	page 94
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	page 97
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEc	page 100
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL	page 103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUS	page 106
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH	page 108
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE	page 110
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUL	page 112
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUS	page 114

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ₂₀₂₄	page 116
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AC ₂₀₂₄	page 127
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ae	page 135
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE As	page 145

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	page 153
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nf	page 163
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns	page 171
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI	page 178
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ndpf	page 189
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nm	page 191

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique sur la totalité du territoire des communes de la Communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay. Il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au Code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent dans le respect de la loi Littoral.

Il est constitué d'un règlement écrit et de documents graphiques. **Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.**

Les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers et du respect des autres réglementations et des règles du droit privé.

COMPOSITION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

La partie écrite du règlement est composée comme suit :

Titre I : lexique

Titre II : définition des destinations et des sous-destinations

Titre III : dispositions générales

Titre IV : dispositions applicables aux zones urbaines

Titre V : dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre VI : dispositions applicables aux zones agricoles

Titre VII : dispositions applicables aux zones naturelles.

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire et ce qui y est interdit. Ces dispositions se déclinent autour de trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : où puis-je construire ?
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement ?
- Équipements et réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ces chapitres intègrent les sous-chapitres suivants :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations

1.2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4. Stationnement

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.2. Desserte par les réseaux

Le règlement écrit, outre le présent document, comporte les pièces suivantes :

Guide d'application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, applicable dans les secteurs présentant un risque d'inondation.

Les communes suivantes sont concernées : Châteaulin, Dinéault, Gouézec, Pleyben, Ploéven, Plomodiern, Plonévez-Porzay, Port-Launay, Saint-Coulitz, Saint-Nic, Saint-Ségal, Trégarvan

Annexe 1 : liste des espèces végétales invasives

Cette annexe présente les plantes vasculaires invasives de Bretagne listées par le Conservatoire botanique national de Brest, dont l'utilisation est à proscrire.

Annexe 2 : liste des espaces végétaux locaux

Cette annexe présente les essences d'arbres et d'arbustes listées par l'Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion du bassin versant de l'Aulne (EPAGA) à utiliser pour la plantation de haies bocagères.

COMPOSITION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

La partie graphique du règlement est composée d'un plan de zonage principal, de deux plans de zonage thématiques et d'annexes.

Le plan de zonage principal comprend :

- Les limites des différentes zones.
- Les marges de recul le long des voies express et des routes classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les espaces boisés classés (EBC).

- Les éléments d'intérêt patrimonial et les éléments de paysage.
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.
- En zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- Les périmètres des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Les espaces proches du rivage.
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques conformément au Code de l'urbanisme.

Les plans de zonage thématiques comprennent :

- Les périmètres couverts par la trame verte et bleue et par la trame noire.
- Les zones soumises à des risques (risque de submersion marine, zones inondables, risques de remontée de nappes, mouvements de terrain).
- Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau.
- Les zones de préemption dans un espace naturel et sensible.
- Les zones de présomption de prescriptions archéologiques.

Le plan de zonage comprend également les pièces suivantes :

Liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Cette annexe est constituée d'un tableau qui liste l'objet et le bénéficiaire, ainsi que la superficie indicative de chacun des emplacements réservés figurant au plan de zonage.

Liste des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Cette annexe identifie chaque bâtiment situé en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination à travers un extrait cadastral et une photographie. Chaque bâtiment est numéroté et ces numéros sont reportés sur le règlement graphique.

MODE D'EMPLOI

En premier lieu, il convient de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLUiH.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qu'elles soient sectorielles ou thématiques, regroupées dans la pièce n°3.

En troisième lieu, il convient de consulter les annexes du PLUiH qui contiennent d'autres règles qui ont une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations, et notamment :

- **Les servitudes d'utilité publique** (plan de prévention des risques, périmètres de protection autour des Monuments historiques, périmètres de protection autour des captages d'eau, sites classés, canalisations, etc.). *La commune de Ploéven est couverte par un Site Patrimonial remarquable (SPR) valant servitude d'utilité publique. A l'intérieur de son périmètre, le règlement du SPR mentionné dans le cahier des prescriptions générales et des recommandations, prévaut en cas de contradiction avec les dispositions réglementaires inscrites dans le présent règlement du PLUiH.*
- **Les périmètres particuliers** (périmètres de ZAC, DUP, DPU...).
- **L'annexe « patrimoine archéologique »** : Cette annexe est constituée d'un plan répertoriant les zones de protection au titre de l'archéologie et d'un tableau qui liste les sites par commune. Cet état actuel des données issues de la carte archéologique nationale doit permettre les consultations du service compétent lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Sont distinguées :
 - Les zones de saisine du préfet de Région, Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) - Service régional de l'archéologie (SRA) dans le cadre de l'instruction des projets d'aménagements, ouvrages et travaux, en application des procédures d'archéologie préventive précisées dans le livre V du Code du patrimoine.
 - Les zones N au titre de l'archéologie et zones de saisine du préfet de Région, Drac Bretagne, Service régional de l'archéologie, dans le cadre de l'instruction des projets d'aménagements, ouvrages et travaux, en application des procédures d'archéologie préventive précisées dans le livre B du Code du patrimoine.

Ces zones sont affectées d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative.

Les dispositions réglementaires et législatives en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique qui s'appliquent sont les suivantes :

- Les articles L522-4, L522-5, L531-14 et R523-1 à R523-14 du Code du patrimoine.
- L'article R111-4 du Code de l'urbanisme.
- L'article 322-3-1, 2° du Code pénal relatif aux peines en cas de destructions, dégradations et détériorations.
- L'article L.122-1 du Code de l'environnement.

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

L'article R.523-1 du Code du patrimoine prévoit que « 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 et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

L'article R523-4 du Code du patrimoine prévoit notamment la saisine automatique (à l'intérieur comme en dehors des zones identifiées) du préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme: réalisation de ZAC et de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable ; certains aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application du Code de l'environnement et les travaux situés sur les immeubles classés au titre des immeubles historiques.

LEXIQUE

Accès : entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte. L'accès est non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

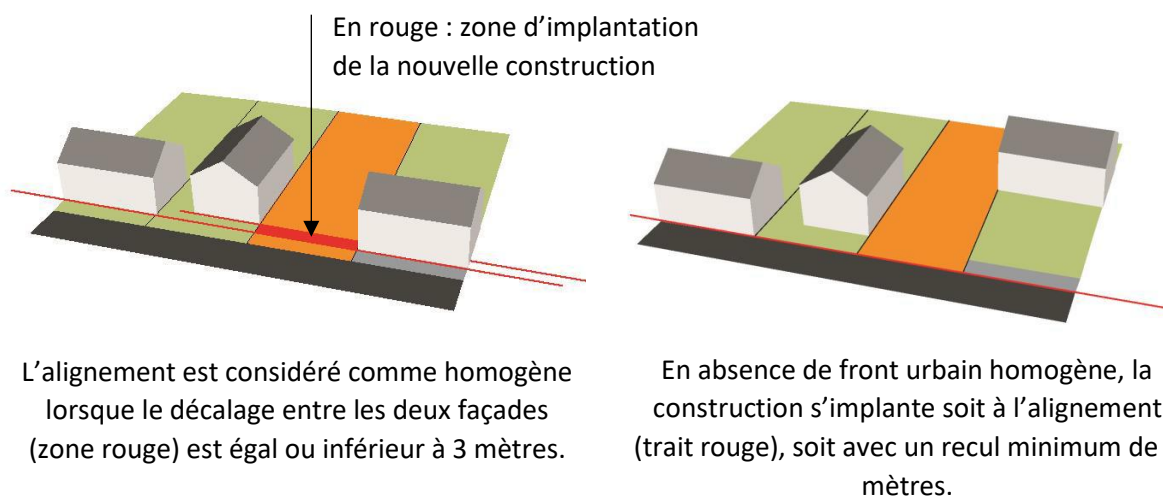
Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Acrotère : élément de la façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la toiture terrasse et qui constitué des rebords surélevés (relevés d'étanchéité) ou des garde corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement : modification du niveau du sol par déblai.

Alignement : il s'agit soit de la limite entre le domaine public et la propriété privée, soit d'un type d'implantation de constructions formant un front bâti régulier (ligne formée par des constructions alignées de façon homogène, générant un effet visuel d'ensemble).

Illustration du principe d'implantation par rapport à la voie publique en zone UHa (article UH 2.1.1)



Annexe : construction détachée ou non de la construction principale, à caractère accessoire et 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. Dans le cas d'une construction détachée de la construction principale, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Balcon : plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close. Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction.

Changement de destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors, avec ou sans travaux. Pour la mise en œuvre du contrôle du

changement de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal.

Chemin d'exploitation : 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 code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article correspondant à « implantation par rapport aux limites séparatives » qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Clôture : obstacle naturel ou fait de la main de l'homme, qui fixe les limites séparatives de la propriété soit avec le domaine public soit avec une autre propriété privée.

Clôture à claire-voie : une clôture à claire-voie implique une proportion de vide et de plein, avec au maximum 50% de plein (soit un minimum de 50% de vide). La composition entre le plein et le vide est répartie de façon souple sur l'ensemble de la clôture. Le claire-voie peut ainsi être réalisé à l'horizontal, à la verticale.

Construction : une construction est un ouvrage fixe et pérenne comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Elle désigne notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) ou les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, sous-sols non compris dans un bâtiment...).

Construction de second rang : Est considérée comme construction de second rang, toute construction (y compris annexe) se situant pour tout ou partie à l'arrière d'une autre construction, soit sur une même parcelle ou unité foncière, soit sur une parcelle différente issue d'un redécoupage "en drapeau".

Construction existante : une construction est considérée comme existante si :

- Elle est reconnue comme légalement construite. Une construction, édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, ministre de l'Équipement req. N°266238).
- La majorité des fondations et des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine (voir définition dans le présent lexique) ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Continuité : une extension est considérée en continuité lorsqu'elle se situe dans le prolongement immédiat de la construction.

Défrichement : il consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé. Exemples : transformation en pré, construction d'un bâtiment, aménagement d'un parking, etc. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière, en cas de replantation ou régénération naturelle (il ne s'agit alors pas de défrichement, mais de déboisement).

Destination : la destination est ce pour quoi la construction est conçue, réalisée ou transformée. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le Code de l'urbanisme à l'article R151-27.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur, pompe à chaleur, géothermie, éolienne... (liste indicative).

Emprise au sol : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus. Les installations techniques qui font partie

intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.

Espace libre : il correspond à la surface du terrain non utilisée : par les constructions (emprise au sol), par les aires de stationnement de surface, et par les rampes d'accès aux parkings.

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

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble des parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

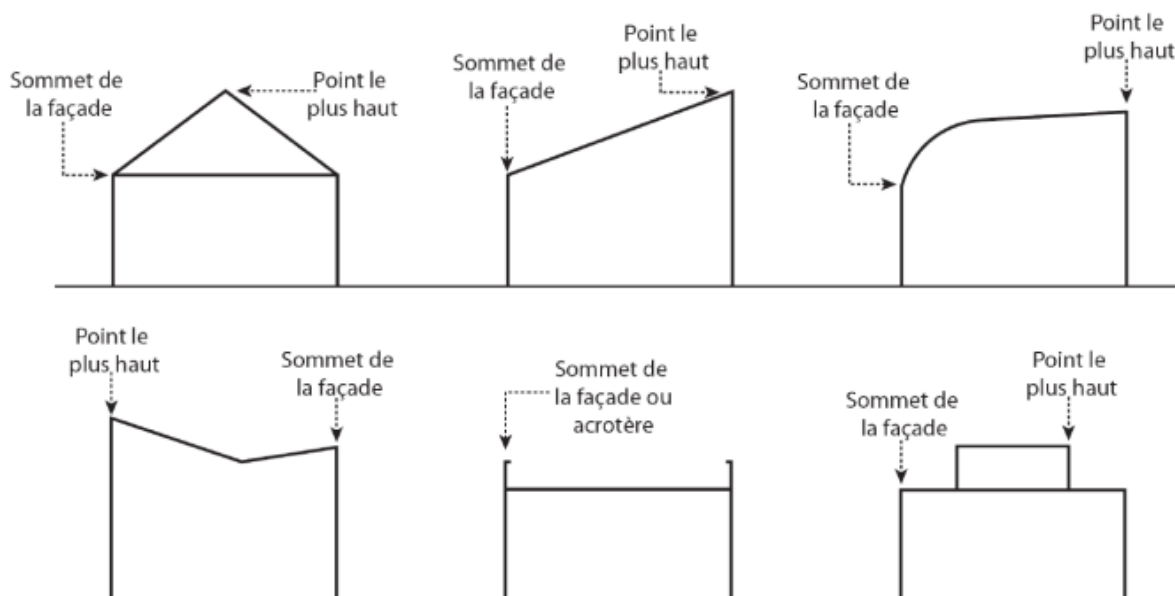
Haie : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Hauteur : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie en tous points par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, au sommet de la toiture monopente. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour rappel, les toitures monopente inférieures à 15% sont considérés comme toiture-terrasse, la hauteur au sommet de façade ou à l'acrotère s'applique.

Hauteur au sommet de la façade : afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade (hors façade de pignon) entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou sommet de la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente soit < 15%).

Les schémas ci-après illustrent la règle.



Concernant les hauteurs, les croquis doivent faire systématiquement référence au point le plus haut et au sommet de la façade.

Installations techniques : sont constituées de l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminées, dispositifs de ventilation, ascenseurs, ...).

Limites séparatives : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus, autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques. Elles incluent les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Maison jumelle : maison partageant un seul mur mitoyen avec une autre maison et qui possède un style architectural identique à sa jumelle, généralement sur le principe d'une symétrie miroir.

Marge de recul : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à une voie ou emprise publique, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles écrites. Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

Modénature : éléments ornementaux d'une façade qui contribuent à caractériser le style architectural du bâtiment et à mettre en valeur la façade (encadrements d'ouverture, corniches, linteaux, moulures, caissons, etc.).

Nuisance : elle caractérise un fait perceptible, provoquant une gêne vécue et subie. Elle peut être sonore, olfactive, visuelle...

Opération (d'aménagement) d'ensemble : opération ayant pour objet ou pour effet d'aménager plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Petit patrimoine : le petit patrimoine désigne tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue. Exemple : lavoirs, fours à pain, puits, chapelles, calvaires, pigeonniers...

Piscine : les piscines comprennent le bassin proprement dit ainsi que la margelle, l'aménagement permettant la circulation autour du bassin et les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la piscine. Les plans joints dans la demande de permis doivent faire apparaître l'ensemble de ces éléments.

Reconstruction à l'identique : l'article L111-15 du code de l'urbanisme dispose que : « 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 ».

Attention : Si le bâtiment reconstruit n'est pas identique, votre demande d'autorisation sera instruite selon les règles d'urbanisme en vigueur.

Recul : distance d'implantation d'une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. Elle est calculée perpendiculairement à ces limites.

Remblai : travail de terrassement exécuté pour faire une levée, égaliser un terrain, ou garnir un mur d'un revêtement en terrasse à partir de matériaux rapportés.

Ruine : un bâtiment présente le caractère d'une ruine dès lors que l'essentiel du gros œuvre est détruit. Pour qu'un bâtiment ne soit pas qualifié de ruine, il doit comporter a minima trois pans de murs entiers (pignons inclus). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Saillie : élément, corps d'ouvrage, qui dépasse du plan de référence ou du nu d'une façade : balcons, corniches, pilastres...

Surface de vente : espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle est calculée conformément au Code de l'urbanisme (article R.111-22).

Terrain d'assiette : le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contigües.

Terrain naturel : le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Tiers (référence à la zone A) : un tiers est celui qui reste à demeure (CAA de Nantes du 10/07/15 – 14NT01924).

Toiture terrasse : Le toit-terrasse doit présenter une pente inférieure à 15 %. Au-dessus de ce seuil, la toiture est considérée comme inclinée et est soumise aux règles des toitures en pente (point le plus haut).

Unité foncière : elle est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique et recouvre tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Elle peut comprendre la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieures ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, places publiques...

DÉFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS

Les définitions ci-dessous sont issues de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Des précisions et exemples issus du Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme du Ministère du logement et de l'habitat durable d'avril 2017 ont été apportés pour en éclairer l'application.

DESTINATION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE »

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

DESTINATION « HABITATION »

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- *Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;*
- *Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme (c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes) ;*
- *Les meublés de tourisme (dont les gîtes) dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.*

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE »

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Elle recouvre les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Elle inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Elle n'inclut pas la restauration collective, qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

Elle inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa...

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts.

Elle couvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances. Elle recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

DESTINATION « ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

DESTINATION « AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES »

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Elle recouvre les activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE 1 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES RÈGLES RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Le règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLUiH se substituent aux 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 articles suivants restent applicables : Art. R. 111-2, Art. R. 111-4, Art. R. 111-20, Art. R. 111-23, Art. R. 111-26, Art. R. 111-27.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

2. Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLUiH, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexées au présent PLUiH.

3. Les réglementations communales spécifiques

S'ajoute aux règles du PLUiH, les règles des lotissements dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN RÈGLEMENT

Le territoire couvert par le PLUiH est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLUiH. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre :

Les zones urbaines, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Cette zone est elle-même subdivisée en plusieurs zones :

- La zone UH couvre des secteurs de l'agglomération dans lesquels une mixité des fonctions urbaines existe. Elle comprend notamment :
 - Un sous-zonage UHa et un sous zonage UHc correspondant à des zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles.
 - Un sous-zonage UHi correspondant à une zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles inconstructible car concernée par des risques d'éboulement.

- Un sous-zonage UHcsdu correspondant à un secteur déjà urbanisé délimité au titre de la Loi littoral.
- La zone UE couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique.
- La zone UEc couvre des secteurs destinés à recevoir des activités mixtes et où les activités de commerce et de services sont autorisées sous conditions.
- La zone UEm correspond à l'école de gendarmerie de Ty Vougeret (Dinéault).
- La zone UL correspond aux secteurs dans lesquels sont implantés ou appelés à s'implanter les équipements sportifs ou de loisirs et les secteurs d'hébergement hôtelier et touristique.
- La zone US couvre des secteurs dans lesquels sont implantés ou appelés à s'implanter des services ou équipements qui concourent au fonctionnement du territoire.

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par un numéro (1 ou 2) suivi des lettres « AU » :

- Si le niveau d'équipement existant ou prévu en périphérie immédiate de la zone est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les secteurs sont classés en 1AUx (x=référence à une des zones urbaines UH, UE, UEc, UL ou US).
- Si le niveau d'équipement est insuffisant pour desservir les constructions à implanter dans la zone, les secteurs sont classés en 2AUx (x=référence à une des zones urbaines UH, UE, UEc, UL ou US précisant la vocation dominante future de la zone). Leur urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

La zone agricole correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est repérée aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elle couvre des secteurs terrestres qui présentent des caractéristiques diverses et inclut plusieurs zones :

- La zone A2024 correspond aux espaces ouverts constitués de parcelles cultivées et aux espaces de serres.
- La zone AC2024 correspond aux espaces ouverts constitués de parcelles cultivées et aux espaces de serres situés dans une coupure d'urbanisation identifiée sur une commune littorale.
- La zone Ae délimite les secteurs où des extensions nécessaires aux activités économiques existantes isolées dans la zone agricole peuvent être réalisées.
- La zone As délimite les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimité dans la zone agricole, où des constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics peuvent être réalisées.

La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur

caractère d'espace naturel. Elle est repérée aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elle couvre des secteurs terrestres et maritimes qui présentent des caractéristiques diverses et inclut plusieurs zones :

- La zone Nf correspond aux ensembles boisés couverts par un document de gestion durable avec programme de coupes et de travaux.
- La zone Ns délimite les espaces remarquables identifiés en application de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et des paysages remarquables du littoral.
- La zone NI délimite les secteurs délimités dans la zone naturelle, où des extensions nécessaires (les nouvelles constructions sont exceptionnellement autorisées) aux activités sportives, touristiques et de loisirs existants peuvent être réalisées.
- La zone Ndpf délimite le domaine public fluviale.
- La zone Nm délimite les secteurs correspondant au domaine public maritime (DPM) et aux aménagements compatibles avec la vocation du DPM.

CHAPITRE 3 : RÈGLES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUIH QUI S'APPLIQUENT EN COMPLÉMENT DES ZONES

Les prescriptions environnementales

1. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et les éléments de paysage

Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, tels que les haies, les ripisylves, les alignements d'arbres et les terrains cultivés et espaces non bâtis situés en zones urbaines (au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux **linéaires bocagers (haies, ripisylves, talus et alignements d'arbres) et beaux arbres** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte. Les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage (arasement ou défrichement) ou de destruction, des mesures compensatoires seront à réaliser, **en accord avec le maire ou son représentant après consultation du chargé.e de mission bocage de l'Etablissements Publics Territoriaux de Bassin concerné et les principes présentés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « trame verte et bleue » (chapitre : La sous-trame bocagère).**
- L'identification des **terrains cultivés et des espaces non bâtis en zone urbaine à protéger** les rend inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (en dehors des abris de jardin, des serres et des voiries et accès).

Les espaces boisés classés (au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme)

Les **espaces boisés classés délimités au plan de zonage (dont les arbres remarquables)** sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout

changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le code de l'Urbanisme. Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition :

- D'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- De ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

La création de voies d'accès impliquant des coupes d'arbres dans un secteur situé en EBC est interdite.

En limite d'EBC, tout projet de construction ou d'opération d'aménagement d'ensemble devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. **Pour garantir la pérennité des EBC, les volumes racinaires doivent être protégés par un recul minimum de 5 mètres des constructions et installations du bord du boisement (depuis les troncs).**

Les cours d'eau (indiqués à titre informatif)

Les cours d'eau identifiés sur le règlement graphique sont issus de l'inventaire départemental des cours d'eau du Finistère. **Les protections ci-après s'appliquent à tous les cours d'eau, y compris ceux qui auraient pu être omis dans cet inventaire.**

Il convient que les secteurs en bordure des cours d'eau soient protégés (corridor de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau dans les zones agricoles et naturelles et corridor de 5 mètres dans les zones urbaines) contre toute forme d'urbanisation, d'imperméabilisation et de de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues, garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant entraîner l'aggravation du risque notamment en aval. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale.
- L'extension des constructions existantes, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et le cours d'eau.

En outre, pour les communes concernées par le SAGE Aulne, les règles suivantes s'appliquent :

Tous nouveaux ouvrages, remblais et épis, dans le lit mineur d'un cours d'eau, constituant un obstacle à la continuité écologique et soumis au régime de déclaration ou d'autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement n'est permis sur le territoire du SAGE de l'Aulne que dans les cas suivants :

- Si le projet est déclaré d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG, PIG) qui comprendra des mesures d'évitement, correctives et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable.

- Aux opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau contribuant à l'atteinte du bon état.
- Aux opérations contribuant à la protection de personnes ou de biens existants, qui comprendront des mesures d'évitement, correctrices et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du PAGD.

Les zones humides (indiquées à titre informatif)

Les zones humides sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. Elles sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements est interdit.

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement et la création de plan d'eau y sont interdits.

La zone tampon aux abords de la zone humide sera fonction des caractéristiques de la parcelle concernée et du projet. Dans tous les cas, une distance de 10 mètres sera respectée.

Les restrictions admises à la préservation des zones humides, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (réseaux eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires seront proposées selon les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE de l'Aulne, de l'Odette et de la baie de Douarnenez et des dispositions du Code de l'Environnement.

Il est précisé que :

- L'inventaire n'est pas exhaustif et la protection au titre de la police de l'eau s'applique à toutes les zones humides, y compris celles qui auraient pu être omises dans l'inventaire.
- Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle.

En outre, pour les communes concernées par le SAGE Aulne, les règles suivantes s'appliquent :

La destruction même partielle de zones humides, telles que définies aux articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite sur l'ensemble des zones humides du bassin versant, sauf s'il est démontré :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants.
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent.
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants.
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique portant autorisation de réaliser des infrastructures de transport.

Les secteurs couverts par la trame verte, bleue et noire (figurés sur les plans de zonage thématique)

Dans les secteurs intégrés aux périmètres de la trame verte, bleue et noire, les projets doivent être compatibles avec les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue ».

2. Le risque d'inondation

Les secteurs présentant un risque d'inondation sont représentés sur le règlement graphique du PLUiH par des trames spécifiques (cf. plans de zonage thématique), en application de l'article R. 151-34 du Code de l'urbanisme. Les communes suivantes sont concernées : Châteaulin, Dinéault, Ploéven, Plomodiern, Plonévez-Porzay, Port-Launay, Saint-Nic, Saint-Ségal, Trégarvan.

Dans ces secteurs, le guide d'application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme est applicable. Il figure en annexe du présent règlement.

Les communes de Châteaulin, Port-Launay et Saint-Coulitz sont couvertes en partie par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) de Châteaulin, Port-Launay et Saint-Coulitz (Aulne Aval) approuvé le 12 janvier 2005. Le périmètre ainsi que les dispositions applicables figurent en annexe du présent PLUiH. Il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique.

Les communes de Gouézec et de Pleyben sont couvertes par le projet de Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) de Châteauneuf-du-Faou, Gouézec, Pleyben et Saint-Goazec (Aulne Amont) prescrit le 18 novembre 2008. La carte des aléas figure en annexe du règlement.

3. Le risque de mouvement de terrain

Les communes de Châteaulin et de Port-Launay sont couvertes par le projet de Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatif au phénomène de Mouvement de Terrain (PPRMT) des communes de Châteaulin et Port Launay prescrit le 28 décembre 2001. La carte des aléas figure en annexe du règlement.

4. Les périmètres de protection des captages d'eau

Les périmètres de protection des captages d'eau potable figurent sur le règlement graphique du PLUiH (cf. plans de zonage thématique).

Les dispositions réglementaires afférentes sont celles de l'arrêté correspondant et figurant en annexe du PLUiH, dans la partie Servitudes d'Utilité Publique. Sur l'ensemble du territoire couvert par un périmètre de protection il convient de respecter l'arrêté en sus du règlement du PLUiH, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

5. Les cavités

Les cavités sont identifiées à titre indicatif sur le règlement graphique du PLUiH (cf. plans de zonage thématique). En l'absence de mesure adaptée, la réalisation de constructions dans ces secteurs présente un risque pour les biens et personnes.

Les prescriptions patrimoniales

6. Le patrimoine bâti

Le patrimoine à protéger (au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme)

Les ensembles bâtis ayant un intérêt d'ordre historique ou architectural sont identifiés dans les documents graphiques. Toute modification de leur aspect extérieur ou de leur volume sera soumise à une déclaration préalable. En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti devra faire l'objet d'un permis de démolir. Toute construction nouvelle pour la création d'un nouveau logement sera interdite. Les propriétés concernées doivent conserver les écrins de verdure dans lesquelles elles s'inscrivent.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle (au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme)

Dans les zones agricoles et naturelles, sont désignés dans les documents graphiques du PLUiH les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le changement de destination d'une construction en zone agricole est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'une construction en zone naturelle est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les servitudes de protection des monuments historiques :

Les travaux sur les immeubles situés dans le périmètre d'un monument historique sont soumis à l'accord des Architectes des Bâtiments de France (ABF). L'ABF s'assure que les travaux ne portent pas atteinte au monument historique ou aux abords du monument historique. Il s'assure également du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Les prescriptions réglementaires

7. Les règles graphiques d'implantation

Application de la loi Barnier (au titre des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme)

La RN164, la RN 165 et la RD 887 sont classées « voie express ». En dehors des espaces urbanisés des communes, une marge de recul de 100 mètres par rapport à leur axe et à celui de leurs bretelles d'échangeurs est applicable.

Les constructions et installations y sont interdites, sauf :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les réseaux d'intérêt public.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes (si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës).

Les secteurs de dérogation à l'application de l'article L. 111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage renvoient à l'annexe du PLUiH qui précise les dispositions complémentaires qui s'appliquent dans chaque secteur concerné, en complément des règles de la zone dans laquelle ils s'insèrent.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales

Les marges de recul s'appliquent aux routes départementales dans les zones hors agglomération. Sont distinguées, en fonction de la classification des voies et en application du règlement de la voirie départementale :

- Les marges de recul applicables aux habitations (20 et 35 mètres).
- Les marges de recul applicables aux autres usages (15 et 25 mètres).

Aucune construction ou partie de construction ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, pour les constructions existantes qui ne respectent pas la disposition précédente, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

8. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour la RD 87, la RD 770, la RD 63, la RN 164 et la RN 165. La largeur des secteurs affectés par le bruit des routes (ou autres structures de transport) est reportée à titre informatif dans les documents graphiques.

9. Les emplacements réservés (au titre de l'article L.151-41-1 à 4 du Code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du PLUiH fixent les emplacements réservés. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative annexée au règlement du PLUiH qui précise leur destination, la surface approximative, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'équipements d'intérêt général... fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Il a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement. En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné (article L.152-2 du Code de l'urbanisme).

10. Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation (au titre de l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du PLUiH délimitent les quartiers ou secteurs auxquels les orientations d'aménagement et de programmation par bourg sont applicables. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

11. La diversité commerciale (au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme)

Les « commerces à protéger » et les « linéaires commerciaux »

Sur les constructions pointées en tant que « commerces à protéger » et le long des « linéaires commerciaux » repérés dans les documents graphiques, le changement de destination des constructions à usage d' « artisanat et commerce de détail », de « restauration » et d' « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » est interdit à partir de l'approbation du présent PLUiH ou à partir de la cessation de la dernière activité (la règle la plus restrictive s'applique) :

- A Châteaulin et Port-Launay, pendant une durée de 7 ans.
- Pour les autres communes de la CCPCP, pendant une durée de 5 ans.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée devra conserver cette fonction a minima en rez-de-chaussée.

Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Les « périmètres de centralité »

Au sein des périmètres de centralité délimités sur le plan de zonage :

- Pour l'ensemble des communes hormis Châteaulin, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés. Néanmoins, la surface de plancher ne pourra excéder : 2 000 m² à Pleyben, Plomodiern et Plonévez-Porzay ; 1 000 m² dans les autres communes.
- Pour Châteaulin, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés.

12. Les chemins de randonnées et les vélo-routes, au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLUiH les chemins de randonnée classés au PDIPR et au GR et les vélo-routes à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et touristique. Tout projet qui, par sa nature, sa situation ou ses dimensions, est de nature à compromettre un cheminements doux identifié est interdit.

13. Les cônes de vue

A l'intérieur des cônes de vue, il devra être respecté les dispositions suivantes :

- Les constructions ou extensions de constructions éventuellement autorisées ne doivent pas créer un effet d'écran depuis les voies et les zones urbanisées vers le grand paysage.
- Aucune clôture opaque ne pourra être édifiée.

Sur les parcelles concernées, la plantation d'arbres de haute tige n'est pas autorisée et de manière générale les plantations ne doivent pas créer un effet écran.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

1. Les adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLUiH ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

2. Immeuble bâti non conforme au règlement

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

3. Les caractéristiques des terrains constructibles

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable. Les divisions de terrain ne peuvent déroger aux règles fixées au sein du présent règlement. Dans le cas d'une division d'une parcelle bâtie, l'implantation du bâti existant devra respecter l'ensemble des règles fixées au sein du présent règlement.

4. Le risque sismique

L'arrêté du 22 octobre 2010, modifié par les arrêtés du 19 juillet 2011, du 25 octobre 2012 et du 24 septembre 2014, définit les règles de classification et construction parasismique pour les bâtiments de la classe « à risque normal ». Depuis le 1er mai 2011, date d'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions, des normes de constructions tenant compte de l'effet des actions sismiques doivent être respectées pour les bâtiments relevant des catégories d'importance III et IV.

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. 563-5 du Code de l'environnement).

5. Les autorisations spéciales

1 / Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 1.3. à 3.2. ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, châteaux d'eau, réservoir, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs...).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

2 / Conformément à l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUiH pour permettre :

- La reconstruction de constructions détruites ou endommagées à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

3 / Conformément à l'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

4 / Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et à condition que la destination et l'affectation des bâtiments d'origine ne soient pas changées, même si le projet ne respecte pas l'ensemble des articles du règlement, à l'exception des cas suivants :

- Le terrain est rendu inconstructible par une servitude d'utilité publique.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe dans des secteurs à risque.
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'urbanisme.

6. Le stationnement des logements locatifs sociaux

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

7. Le cas d'impossibilité de satisfaire les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le PLUiH impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, 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 et 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

CHAPITRE 5 : TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION D'URBANISME DÉCIDÉES PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

1. Le permis de démolir (au titre de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme)

Conformément aux délibérations prises par chaque conseil municipal, le permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire d'application du PLUiH. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie :

- D'une construction listée à l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme :
 - « a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
 - b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
 - c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
 - d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
 - e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article. »
- D'un élément de petit patrimoine.
- De toute construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949, notamment d'un bâtiment repéré comme pouvant changer de destination au titre de l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme. La démolition de ce patrimoine est contraire à l'exigence de sa conservation sauf démolition exogène permettant sa mise en valeur.

2. Les installations de clôtures et les ravalements de façade

Conformément à la délibération du conseil communautaire, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme.

Le ravalement de façade est soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 6 : PERIMETRES DE PREEMPTION

Conformément à la délibération du conseil communautaire, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

CHAPITRE 7 : LOI LITTORAL

Les dispositions des articles L.121-8 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent pour les communes soumises à la Loi Littoral.

Terrains situés dans la bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage identifiée au titre du L. 121-16 du code de l'Urbanisme

Occupations et utilisations interdites

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

Occupations et utilisations admises, en dehors des espaces urbanisés

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, dont notamment l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

CHAPITRE 8 : SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITES DE SERVICES

Conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage des terrains concernés nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles

CHAPITRE UH 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UH 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V
Hébergement	V
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions :</u> - La sous-destination est interdite dans la zone UHcsdu. - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. chapitre 3 des dispositions générales, point n°11). - Hors périmètre de centralité, seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de plancher à l'approbation du présent PLUiH dans la limite des plafonds suivants : 2 000 m² à Pleyben, Plomodiern et Plonévez-Porzay ; 1 000 m² à Cast, Dinéault, Gouézec, Lannédern, le Cloître-Pleyben, Lennon, Lothery, Plœven, Port-Launay, Saint-Coulitz, Saint-Nic, Saint-Ségal, Trégarvan.	
Restauration	V*
<u>Condition :</u> La sous-destination est interdite dans la zone UHcsdu.	
Commerce de gros	V*
<u>Condition :</u> La sous-destination est interdite dans la zone UHcsdu.	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<u>Condition :</u> La sous-destination est interdite dans la zone UHcsdu.	
Hébergement hôtelier et touristique	V*
<u>Condition :</u> La sous-destination est interdite dans la zone UHcsdu.	
Cinéma	V*
<u>Condition :</u> La sous-destination est interdite dans la zone UHcsdu.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V*
Condition :	
○ La sous-destination est interdite dans la zone UHcsdu.	
Entrepôt	V*
Condition :	
○ La sous-destination est interdite dans la zone UHcsdu.	
Bureau	V*
Condition :	
○ La sous-destination est interdite dans la zone UHcsdu.	
Centre de congrès et d'exposition	V*
Condition :	
○ La sous-destination est interdite dans la zone UHcsdu.	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
Conditions :	
○ Seules les extensions et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes au sein de la zone sont autorisées.	
○ Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	
Exploitation forestière	X

- Le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.
- En plus, dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

ARTICLE UH 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

UH 1.2.1 Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, l'habitat léger et les résidences démontables.

- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

UH 1.2.2 Sont autorisés sous conditions :

- Les Installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres UH 2 et UH 3 ne s'appliquent pas.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les chapitres UH 2 et UH 3 ne s'appliquent pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
- L'ensemble des règles de la zone ne s'applique pas aux ouvrages du réseau public de transport électrique.

UH 1.2.3 Sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation par succession d'opérations d'ensemble, ou en plusieurs tranches, ou par succession de constructions ou de divisions différentes est admise à condition que celles-ci :

- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.
- Respectent outre le règlement de la zone UH, les OAP (dans un rapport de compatibilité).

ARTICLE UH 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UH 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Les éléments figurant dans les documents graphiques du règlement (commerces à protéger, linéaires commerciaux et périmètres de centralité) sont soumis aux règles présentées au chapitre 3 des dispositions générales.

UH 1.3.2 Mixité sociale

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont définis, le cas échéant, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Lorsqu'une succession d'opérations différentes sont réalisées sur des unités foncières contigües, la part de logements sociaux peut être répartie différemment sur chaque unité foncière tant que les objectifs définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont atteints à l'échelle de l'assiette foncière de la zone.

CHAPITRE UH 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UH 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UH 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales en zone UHa

1. Les constructions nouvelles (sauf les annexes) s'implanteront pour tous leurs niveaux dans l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction, lorsque cet alignement est homogène. L'alignement est considéré comme homogène lorsque le décalage entre les deux façades est égal ou inférieur à 3 mètres (cf. lexique).
2. En cas d'implantation entre deux constructions ne présentant pas une implantation formant un front urbain homogène, la construction s'implantera soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 3 mètres.
3. La règle d'implantation définie en point 1 et en point 2 ne s'applique pas en tous points du bâtiment mais au corps principal du bâtiment (+ de 50% de la façade concernée). Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.
4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

Règles générales en zone UHc

5. La construction s'implantera soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.
6. La règle d'implantation définie en point 5 ne s'applique pas en tous points du bâtiment mais au corps principal du bâtiment (+ de 50% de la façade concernée). Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

7. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

Dispositions particulières applicables en zone UHa et UHc

8. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Pour l'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.
- Pour les annexes. L'implantation des annexes ne devra pas entraver les possibilités de densification du terrain et ne pourra pas s'implanter sur l'accès à la seconde bande de constructibilité. Cette disposition complète l'article 2.2.5.
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

UH 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3,00 mètres.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- Pour les annexes ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur maximale au point le plus haut.

UH 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

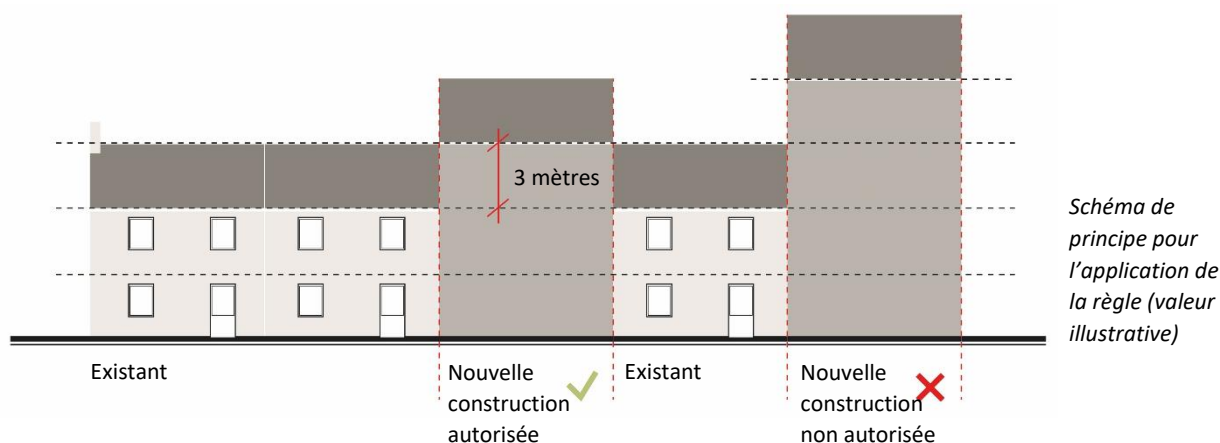
UH 2.1.4 Emprise au sol

En zone UHc, l'emprise au sol des constructions (y compris les annexes) ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain.

UH 2.1.5 Hauteur

1. Les constructions principales

- La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.
- La construction projetée ne dépassera pas de plus d'un étage (3 mètres), la ou les constructions contiguës.



- La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée comme suit pour les toitures à pente :
 - **En zone UHa de l'ensembles des communes, et en zone UHc à Châteaulin et Pleyben,** la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres en façade et 14 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante contigu.
 - **En zone UHc, hormis à Châteaulin et Pleyben,** la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres en façade et 11 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante contigu.
 - **Pour les constructions situées dans les espaces proches du rivage (Pentrez et bourg de Trégarvan)** la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres en façade et 11 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante contigu.
- A Châteaulin, Ploéven, Saint-Nic et Trégarvan, les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont interdites.
- Pour les autres communes de la CCPCP, les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au point le plus haut **en zone UHa** et 9 mètres au point le plus haut **en zones UHc.**
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines. A Châteaulin, la surélévation des maisons jumelles est interdite.
- Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

2. Les annexes

- La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 3,5 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut.

ARTICLE UH 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UH 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

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

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » et dans l'OAP thématique « paysage – chapitre Les clôtures dans les zones urbaines et à urbaniser » devront être intégrées au projet.
- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.
- Dans le cas de création d'une clôture dans les secteurs couverts par la trame verte et bleue, celle-ci devra permettre le passage de la petite faune. La clôture devra permettre un espace d'au moins 8 centimètres entre le sol et le bas de la clôture ou avoir des mailles de grillage au niveau du sol respectant une trame d'au minimum 20 centimètres par 20 centimètres.

Clôtures en limite de voie publique

- Les murs maçonnés en pierre et les murs en parpaing enduit n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur à partir du niveau de la rue ou du trottoir. Les murs maçonnés en pierre et les murs en parpaing ne pourront être d'une longueur supérieure à 25 mètres. Dans ce cas, une alternance de clôture végétalisée et non végétalisée devra être respectée.
- Les haies n'excèdent pas 1,60 mètre de hauteur. Un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, est autorisé à l'arrière de la haie par rapport à la rue.
- Les murets (hauteur de 0,60 mètre maximum) surmontés d'une grille métallique ou d'une balustrade à claire-voie n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur.
- Dans les secteurs présentant une dominante rurale, les clôtures doivent avoir une prédominance de la végétation. Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales.
- Dans les secteurs présentant une dominante urbaine, l'utilisation des matériaux de la clôture devra tenir compte de ceux des façades.

- Dans les secteurs présentant un intérêt patrimonial marqué (périmètre de protection des bâtiments historiques, site patrimonial remarquable), le muret de pierre de type pierres locales montés en lits horizontaux doublé d'une haie est le type de clôture le plus souhaitable.
- Les clôtures constituées de murs ou murets en pierres locales doivent être préservées. A l'occasion de réparations ou reprises, l'aspect d'appareillage existant doit être conservé.
- Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles.

Clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
 - Haies végétales d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage laissant passer la petite faune.
 - Muret en pierre ou enduit doublé ou non d'une haie d'essences locales.
 - Murets traditionnels de pierres locales, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
 - Palissades en bois, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
 - Murets surmontés d'une balustrade.
 - Lorsque la clôture jouxte sur une ou des limites séparatives une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), la réalisation de haies végétales et/ou des talutages plantés sera exigée. Un grillage est autorisé à l'arrière de la haie par rapport à la zone A ou N. Dans ce cas de figure, il sera exigé qu'un minimum de deux tiers de la clôture soit constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune.

3. Volumétrie, façades, ouvertures, toitures et lucarnes

Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

En outre, à Châteaulin, les règles suivantes s'appliquent :

- Les façades seront dans les tons blanc, blanc nuancé légèrement teinté, avec préservation des modénatures ou soulignement de ces éléments s'ils sont en bétons, par le recours à une teinte légèrement différente de celle de la façade.
- Les bardages en bois devront être peints en blanc et ne pas être recouverts d'un isolant à effet plastique.
- Les gardes corps seront de teint sombre : anthracite, noir, vert de gris...
- Les menuiseries extérieures seront de teinte claire à moyenne, en rapport avec la typologie du bâti (pas de couleurs vives, non minérales). Les volets battants en bois et les portes peuvent être d'une teinte plus soutenue de celle des fenêtres.
- L'aspect extérieur des maisons jumelles doit être conservé : la surélévation du bâti est interdite et les extensions doivent être réalisées à l'arrière du bâti par rapport à l'espace public.

UH 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural et repérés sur le plan de zonage, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades.
- Les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

UH 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article UH 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur et l'installation de capteur solaire peuvent être autorisées lorsqu'elles empiètent sur le domaine public. Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine public devra être sollicitée auprès de la collectivité compétente en la matière.

2. Toute construction neuve supérieure à 1 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif destiné à la récupération et le stockage des eaux pluviales.

3. Toute construction neuve doit rendre possible l'implantation future d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

4. Un dépassement maximum de 20 % des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (conformément aux définitions du R. 171-2 et R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation).

UH 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UH 2.2.5 Densité

1. Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² et concernés par l'assainissement collectif et sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m² et concernés par l'assainissement individuel, l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction.s doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans division.s foncière.s.
- Une possibilité de création d'accès indépendant (largeur de 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

2. Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et concernés par l'assainissement collectif, une densité brute minimale de 16 logements par hectare sera imposée pour les unités foncières de plus de 1 000 m². Une densité inférieure pourra être autorisée en fonction de la configuration des lieux : forme parcellaire, topographie particulière, nature du sol, accès difficile.

ARTICLE UH 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UH 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions doit être traitée en espaces végétalisés et de manière à rester perméable aux eaux pluviales, hormis pour les terrains d'une superficie inférieure à 150 m².

UH 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.

3. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

UH 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :

- Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés.
- Les zones humides.

2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 5 mètres de part et d'autre de leurs berges et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 5 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

UH 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté ; infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, stockage, citerne, réutilisation pour des usagers domestiques...

Si pour des raisons techniques, cette solution ne peut être mise en œuvre, les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées liées au projet ne pourront être évacuées vers le milieu récepteur qu'après la mise en place de tout dispositif permettant d'en limiter le débit et d'assurer la qualité du rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

ARTICLE UH 2.4 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

2. Pour le stationnement des véhicules motorisés, il est demandé :

- **En zone UHa**, le nombre de places de stationnement par logement n'est pas réglementé.
- **En zone UHc, hormis à Châteaulin**, 2 places de stationnement par logement. **En zone UHc à Châteaulin**, 1 place de stationnement par logement. Pour les opérations d'ensemble, **sur l'ensemble des communes**, 1 place supplémentaire sera créée tous les 4 logements.
- **En outre, dans l'ensemble des zones**, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.

3. Les constructions à usage d'habitation collectif et de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés :

- Pour les constructions à usage d'habitation collectif, il devra posséder une superficie équivalente à 0,75 m² pour les T1 et T2 et 1,5 m² pour les autres cas. Il sera d'une superficie minimale de 3 m².
- Pour les constructions à usage de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.
- Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés pourra être aménagé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

4. Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

CHAPITRE UH 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UH 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UH 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UH 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.
4. Dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

ARTICLE UH 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

UH 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UH 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

2. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le pétitionnaire doit justifier, dans le cas d'un assainissement collectif, que le raccordement de l'opération à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires.

3. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UH 3.2.3 Eaux pluviales

Pour les projets en extension de l'urbanisation, les eaux pluviales doivent obligatoirement faire l'objet d'une gestion à la parcelle. Dans les autres cas, lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées vers des dispositifs appropriés (dans le respect des règles de l'article UH 2.3.4).

UH 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UH 3.2.5 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le traitement des voiries et le choix du mode de collecte devra être validé par le service public d'élimination des déchets.

2. Les logements collectifs devront être équipés de conteneurs enterrés et semi-enterrés à la charge des bailleurs.

3. Les prescriptions techniques sur la gestion des déchets sont consultables dans les annexes du PLUiH.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UHi

Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles inconstructible

CHAPITRE UHi 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UHi 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V*
<u>Conditions :</u> ○ Est autorisée, <u>l'extension des constructions à usage d'habitations existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, à condition que l'extension soit limitée en surface. ○ La surface de l'extension créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes : • 30 % de la surface de plancher, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions). • 60 m² de surface de plancher, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions). ○ L'opération projetée n'entraîne pas d'aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. ○ L'opération projetée n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire. ○ L'opération projetée doit être située hors de la bande des 100 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral. ○ Sont autorisées, <u>les annexes aux constructions existantes à destination d'habitation</u> aux conditions cumulatives suivantes : ○ La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral et 30 mètres pour les communes non soumises à la Loi littoral. L'ensemble du bâtiment annexe devra être bâti dans le périmètre de 20 mètres ou de 30 mètres. ○ L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes n'excède pas 20 m² pour les communes soumises à la Loi littoral et 30 m² pour les communes non soumises à la Loi littoral. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 30 m². ○ L'opération projetée n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire. ○ Le nombre de nouvelles annexes est limité à 2 par unité foncière (hors piscine). ○ Les annexes pour les communes soumises à la Loi littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.	
Hébergement	X

Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions :	
○ Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant ceux destinés à la production d'énergies renouvelables. ○ Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ○ En outre, <u>pour les communes soumises à la loi Littoral</u>, les nouvelles constructions doivent être implantées en continuité des agglomérations et villages existants.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE UHi 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UHi 1.2.1 Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions, dont le dépôt de véhicules usagées, de déchets de toutes natures, le stockage de ferraille et les matériaux de démolition et de récupération.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

UHi 1.2.2 Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres UHi 2 et UHi 3 ne s'appliquent pas.
- L'ensemble des règles de la zone ne s'applique pas aux ouvrages du réseau public de transport électrique.
- Sous réserve qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (sentiers piétons, cyclables ou équestres, aires naturelles de stationnement, mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE UHi 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UHi 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UHi 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE UHi 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UHi 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UHi 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.
3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Pour les annexes.

- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

UHi 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3,00 mètres.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- Pour les annexes ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur maximale au point le plus haut.

UHi 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Se reporter à l'article UHi 1.1 « Destinations et sous-destinations ». A défaut de règles indiquées dans l'article UHi 1.1, l'implantation par rapport aux constructions sur une même propriété est considérée non réglementée.

UHi 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée selon les dispositions définies à l'article UHi 1.1.

UHi 2.1.5 Hauteur

1. Les constructions à usage d'habitation

- La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, ne pourra excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut.
- Les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont interdites.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines. La hauteur au point le plus haut d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante sera inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante.
- Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

2. Les annexes

- La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 4,5 mètres au point le plus haut.

ARTICLE UHi 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UHi 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

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

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » devront être intégrées au projet.
- Les clôtures doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Les éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.
- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.

Clôtures en limite de voie publique

- Les murs maçonnés en pierre et les murs en parpaing enduit n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur à partir du niveau de la rue ou du trottoir.
- Les haies n'excèdent pas 1,60 mètre de hauteur. Un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, est autorisé à l'arrière de la haie par rapport à la rue.
- Les murets (hauteur de 0,60 mètre maximum) surmontés d'une grille métallique ou d'une balustrade à claire-voie n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur.

Clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les murs pleins ne seront pas autorisés sur l'ensemble d'une limite séparative pour permettre le passage de la petite faune.

UHi 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural et repérés sur le plan de zonage, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades.
- Les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

UHi 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article UHi 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur et l'installation de capteur solaire peuvent être autorisées lorsqu'elles empiètent sur le domaine public. Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine public devra être sollicitée auprès de la collectivité compétente en la matière.
2. Toute construction neuve supérieure à 1 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif destiné à la récupération et le stockage des eaux pluviales.
3. Toute construction neuve doit rendre possible l'implantation future d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

UHi 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UHi 2.2.5 Densité

Non réglementé.

ARTICLE UHi 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UHi 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

UHi 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.
3. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

UHi 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :

- Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés.
- Les zones humides.

2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 20 mètres de part et d'autre de leurs berges et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 20 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

UHi 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté ; infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, stockage, citerne, réutilisation pour des usagers domestiques...

Si pour des raisons techniques, cette solution ne peut être mise en œuvre, les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées liées au projet ne pourront être évacuées vers le milieu récepteur qu'après la mise en place de tout dispositif permettant d'en limiter le débit et d'assurer la qualité du rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

ARTICLE UHi 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

CHAPITRE UHi 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UHi 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UHi 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

UHi 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

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

3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE UHi 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

UHi 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination) ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur, sous réserve de l'accord de la CCPCP.

2. L'alimentation des constructions agricoles (hors logement de fonction) pourra être assurée par un captage ou un forage individuel.

UHi 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle (hors bâtiments agricoles) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

2. Pour tout projet d'extension d'habitation, le dispositif d'assainissement non collectif doit préalablement être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UHi 3.2.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle.

UHi 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone urbaine à vocation d'activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique (zones d'activités économiques non commerciales et polarités commerciales périphériques)

CHAPITRE UE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V*
<u>Conditions :</u> ○ L'extension des constructions existantes est autorisée aux conditions cumulatives suivantes : ○ La surface de plancher créée est limitée soit à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUiH, soit à 60 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUiH. ○ La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m². ○ L'implantation de nouveaux logements de fonction est autorisée aux conditions cumulatives suivantes : ○ Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone. ○ La surface de plancher créée est au maximum de 50 m². ○ Il doit être intégré entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.	
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions :</u> ○ L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 15 % maximum de la surface de plancher à l'approbation du présent PLUiH dans la limite des plafonds suivants : 2 000 m² à Pleyben, Plomodiern et Plonévez-Porzay ; 1 000 m² à Cast, Dinéault, Gouézec, Lannédern, le Cloître-Pleyben, Lennon, Lothey, Ploéven, Port-Launay, Saint-Coulitz, Saint-Nic, Saint-Ségal, Trégarvan. ○ À titre exceptionnel, l'implantation des constructions nouvelles est autorisée dès lors qu'elle est strictement liée à une activité de production sur site des industriels et des artisans et	

que le commerce n'est pas l'activité principale de l'entreprise. La surface de plancher maximale est fixée à 30 % de l'outil de production affilié, dans la limite de 300 m².	
Restauration	V*
Condition : ○ L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 15 % maximum de la surface de plancher à l'approbation du présent PLUiH.	
Commerce de gros	V
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V*
Condition : ○ Être situé dans la zone d'activités Pouillot / Lospars ou Le Drevers.	
Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

- Le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.
- En plus, dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

ARTICLE UE 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

UE 1.2.1 Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

UE 1.2.2 Sont autorisés sous conditions :

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres UE 2 et UE 3 ne s'appliquent pas.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les chapitres UE 2 et UE 3 ne s'appliquent pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
- L'ensemble des règles de la zone ne s'applique pas aux ouvrages du réseau public de transport électrique.

UE 1.2.3 Sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation par succession d'opérations d'ensemble, ou en plusieurs tranches, ou par succession de constructions ou de divisions différentes est admise à condition que celles-ci :

- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.
- Respectent outre le règlement de la zone UE, les OAP (dans un rapport de compatibilité).

ARTICLE UE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UE 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UE 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE UE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Pour l'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.
 - Pour les annexes. L'implantation des annexes ne devra pas entraver les possibilités de densification du terrain et ne pourra pas s'implanter sur l'accès à la seconde bande de constructibilité. Cette disposition complète l'article 2.2.5.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

UE 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
2. Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'habitation jouxte une unité foncière à vocation d'activités (et réciproquement), la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.
3. Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines, une distance minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative pourra être imposée.
4. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

UE 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UE 2.1.4 Emprise au sol

Non réglementé.

UE 2.1.5 Hauteur

- Pour les constructions situées dans une zone d'activités localisée en continuité d'une zone UH, la hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée à 14 mètres au point le plus haut.
- Pour les constructions situées dans une zone d'activités localisée en discontinuité d'une zone UH, la hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée à 30 mètres au point le plus haut.
- Néanmoins, en bordure des voies, la hauteur des nouveaux bâtiments devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des bâtiments déjà édifiés. Les volumes les plus importants devront être installés en retrait. Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel (lorsque l'impact paysager est trop important) ou bâti, lorsque les hauteurs du bâti voisin sont inférieures à celles prescrites à titre principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UE 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

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 nouvelles constructions et aménagement (parkings, espaces techniques, ...) en espaces d'activités économiques doivent présenter une intégration paysagère soignée et une qualité architecturale.

2. Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » et dans l'OAP thématique « paysage – chapitre Les zones d'activités en limite des zones à vocation principale d'habitat » devront être intégrées au projet.
- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.
- Dans le cas de création d'une clôture dans les secteurs couverts par la trame verte et bleue, celle-ci devra permettre le passage de la petite faune. La clôture devra permettre un espace d'au moins 8 centimètres entre le sol et le bas de la clôture ou avoir des mailles de grillage au niveau du sol respectant une trame d'au minimum 20 centimètres par 20 centimètres.

3. Aires de dépôt et de stockage

- Les aires de dépôt et de stockage seront préférentiellement implantées sur les parties latérales ou à l'arrière du bâtiment.
- En cas d'implantation le long des voies, elles devront être masquées par des plantations.

UE 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

UE 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article UE 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur et l'installation de capteur solaire peuvent être autorisées lorsqu'elles empiètent sur le domaine public. Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine public devra être sollicitée auprès de la collectivité compétente en la matière.
2. Toute construction neuve supérieure à 1 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif destiné à la récupération et le stockage des eaux pluviales.
3. Toute construction neuve doit rendre possible l'implantation future d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.
4. Un dépassement maximum de 20 % des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (conformément aux définitions du R. 171-2 et R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation).

UE 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UE 2.2.5 Densité

1. Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de constructions doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :
 - La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.

- Une possibilité de création d'accès indépendant (largeur de 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Un minimum de 5 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts, hormis pour les terrains d'une superficie inférieure à 150 m².

UE 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.
3. Les marges de recul en bordure de voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le renforcement ou la création de talus plantés d'arbres de hautes tiges associées à des haies denses supprimeront ou atténueront les impacts visuels été comme hiver.
4. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

UE 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :
 - Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
 - Les espaces boisés classés.
 - Les zones humides.
2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 5 mètres de part et d'autre de leurs berges et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 5 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

UE 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté ; infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, stockage, citerne, réutilisation pour des usagers domestiques...

Si pour des raisons techniques, cette solution ne peut être mise en œuvre, les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées liées au projet ne pourront être évacuées vers le milieu récepteur qu'après la mise en place de tout dispositif permettant d'en limiter le débit et d'assurer la qualité du rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

ARTICLE UE 2.4 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

2. Pour les nouvelles constructions et pour les opérations de rénovation concernant les destinations « Commerce et activités de service » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », 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.

3. La mutualisation des aires de stationnements sera recherchée dans le cas où la surface de plancher d'une opération est répartie entre plusieurs sous-destinations qui génèrent des besoins de stationnement complémentaires.

CHAPITRE UE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UE 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

UE 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.
4. Dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

ARTICLE UE 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

UE 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UE 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
2. Pour tout projet de construction liée à une activité économique présentant un rejet d'eau usée autre que domestique et concerné par l'assainissement collectif, le pétitionnaire doit justifier que le raccordement du projet à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires.
3. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les rejets des eaux usées non domestiques sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

UE 3.2.3 Eaux pluviales

Pour les projets en extension de l'urbanisation, les eaux pluviales doivent obligatoirement faire l'objet d'une gestion à la parcelle. Dans les autres cas, lorsque le réseau correspondant existe et présente des

caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées vers des dispositifs appropriés (dans le respect des règles de l'article UE 2.3.4).

UE 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UE 3.2.5 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le traitement des voiries et le choix du mode de collecte devra être validé par le service public d'élimination des déchets.
2. Des aménagements permettant la gestion à la parcelle des déchets verts (broyage, mulching, compostage, etc.) sont fortement recommandés.
3. Les prescriptions techniques sur la gestion des déchets sont consultables dans les annexes du PLUiH.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEc

Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes et où les activités de commerces et de services sont autorisées sous conditions (polarités commerciales urbaines)

CHAPITRE UEc 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UEc 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V*
<u>Conditions :</u> ○ L'implantation de nouveaux logements de fonction est autorisée aux conditions cumulatives suivantes : ○ Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone. ○ La surface de plancher créée est au maximum de 50 m². ○ Il doit être Intégré entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité. ○ L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUiH est autorisée.	
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions :</u> ○ L'artisanat et le commerce de détail est autorisé, à condition que la surface de plancher soit supérieure à 300 m². De plus, la surface de plancher ne pourra excéder : 1 000 m² à Cast et 2 000 m² à Plonévez-Porzay et Plomodiern. ○ En outre, l'artisanat et le commerce de détail est autorisé à condition de ne pas fragiliser le commerce situé dans les périmètres de centralité. L'implantation de grande ou moyenne surface alimentaire est notamment interdite à Cast et Plonévez-Porzay.	
Restauration	X
Commerce de gros	V
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<u>Condition :</u> ○ Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, à condition que la surface de plancher soit supérieure à 300 m².	
Hébergement hôtelier et touristique	X

Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V*
Condition :	
o Les bureaux sont autorisés, à condition que la surface de plancher soit supérieure à 300 m².	
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

- Le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.
- En plus, dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

ARTICLE UEc 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

UEc 1.2.1 Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.

- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

UEc 1.2.2 Sont autorisés sous conditions :

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres UEc 2 et UEc 3 ne s'appliquent pas.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les chapitres UEc 2 et UEc 3 ne s'appliquent pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
- L'ensemble des règles de la zone ne s'applique pas aux ouvrages du réseau public de transport électrique.

UEc 1.2.3 Sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation par succession d'opérations d'ensemble, ou en plusieurs tranches, ou par succession de constructions ou de divisions différentes est admise à condition que celles-ci :

- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.
- Respectent outre le règlement de la zone UE, les OAP (dans un rapport de compatibilité).

ARTICLE UEc 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UEc 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UEc 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE UEc 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UEc 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UEc 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.

2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Pour l'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.
- Pour les annexes. L'implantation des annexes ne devra pas entraver les possibilités de densification du terrain et ne pourra pas s'implanter sur l'accès à la seconde bande de constructibilité. Cette disposition complète l'article 2.2.5.
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

UEc 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

2. Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'habitation jouxte une unité foncière à vocation d'activités (et réciproquement), la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.

3. Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines, une distance minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative pourra être imposée.

4. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

UEc 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UEc 2.1.4 Emprise au sol

Non réglementé.

UEc 2.1.5 Hauteur

- La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée à 14 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante contigu.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

- Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UEc 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UEc 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

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 nouvelles constructions et aménagement (parkings, espaces techniques, ...) en espaces d'activités économiques doivent présenter une intégration paysagère soignée et une qualité architecturale.

2. Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » et dans l'OAP thématique « paysage – chapitre Les zones d'activités en limite des zones à vocation principale d'habitat » devront être intégrées au projet.
- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.
- Dans le cas de création d'une clôture dans les secteurs couverts par la trame verte et bleue, celle-ci devra permettre le passage de la petite faune. La clôture devra permettre un espace d'au moins 8 centimètres entre le sol et le bas de la clôture ou avoir des mailles de grillage au niveau du sol respectant une trame d'au minimum 20 centimètres par 20 centimètres.

3. Aires de dépôt et de stockage

- Les aires de dépôt et de stockage seront préférentiellement implantées sur les parties latérales ou à l'arrière du bâtiment.
- En cas d'implantation le long des voies, elles devront être masquées par des plantations.

UEc 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

UEc 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article UEc 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur et l'installation de capteur solaire peuvent être autorisées lorsqu'elles empiètent sur le domaine public. Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine public devra être sollicitée auprès de la collectivité compétente en la matière.

2. Toute construction neuve supérieure à 1 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif destiné à la récupération et le stockage des eaux pluviales.

3. Toute construction neuve doit rendre possible l'implantation future d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

4. Un dépassement maximum de 20 % des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (conformément aux définitions du R. 171-2 et R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation).

UEc 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UEc 2.2.5 Densité

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de constructions doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- Une possibilité de création d'accès indépendant (largeur de 3 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

ARTICLE UEc 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UEc 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Un minimum de 5 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts, hormis pour les terrains d'une superficie inférieure à 150 m².

UEc 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.

3. Les marges de recul en bordure de voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le renforcement ou la création de talus plantés d'arbres de hautes tiges associées à des haies denses supprimeront ou atténueront les impacts visuels été comme hiver.

4. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

UEc 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :

- Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés.
- Les zones humides.

2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 5 mètres de part et d'autre de leurs berges et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 5 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

UEc 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté ; infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, stockage, citerne, réutilisation pour des usagers domestiques...

Si pour des raisons techniques, cette solution ne peut être mise en œuvre, les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées liées au projet ne pourront être évacuées vers le milieu récepteur qu'après la mise en place de tout dispositif permettant d'en limiter le débit et d'assurer la qualité du rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

ARTICLE UEc 2.4 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

2. Pour les nouvelles constructions et pour les opérations de rénovation concernant les destinations « Commerce et activités de service » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », 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.
3. La mutualisation des aires de stationnements sera recherchée dans le cas où la surface de plancher d'une opération est répartie entre plusieurs sous-destinations qui génèrent des besoins de stationnement complémentaires.

CHAPITRE UEc 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UEc 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UEc 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UEc 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.
4. Dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

ARTICLE UEc 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

UEc 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UEc 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
2. Pour tout projet de construction liée à une activité économique présentant un rejet d'eau usée autre que domestique et concerné par l'assainissement collectif, le pétitionnaire doit justifier que le raccordement du projet à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires.
3. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les rejets des eaux usées non domestiques sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

UEc 3.2.3 Eaux pluviales

Pour les projets en extension de l'urbanisation, les eaux pluviales doivent obligatoirement faire l'objet d'une gestion à la parcelle. Dans les autres cas, lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées vers des dispositifs appropriés (dans le respect des règles de l'article UEc 2.3.4).

UEc 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UEc 3.2.5 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le traitement des voiries et le choix du mode de collecte devra être validé par le service public d'élimination des déchets.
2. Des aménagements permettant la gestion à la parcelle des déchets verts (broyage, mulching, compostage, etc.) sont fortement recommandés.
3. Les prescriptions techniques sur la gestion des déchets sont consultables dans les annexes du PLUiH.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEm

Zone urbaine correspondant à l'école de gendarmerie de Ty Vougeret (Dinéault).

CHAPITRE UEm 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UEm 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Toutes les installations ou constructions nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale sont autorisées.

CHAPITRE UEm 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UEm 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UEm 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.

UEm 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

UEm 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UEm 2.1.4 Emprise au sol

Non réglementé.

UEm 2.1.5 Hauteur

Non réglementé.

ARTICLE UEm 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

ARTICLE UEm 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UEm 2.4 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

CHAPITRE UEm 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UEm 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UEm 3.1.1 Accès

Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

UEm 3.1.2 Voirie

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

ARTICLE UEm 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UEm 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UEm 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3. Les rejets des eaux usées non domestiques sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

UEm 3.2.3 Eaux pluviales

Pour les projets en extension de l'urbanisation, les eaux pluviales doivent obligatoirement faire l'objet d'une gestion à la parcelle. Dans les autres cas, lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées vers des dispositifs appropriés.

UEm 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UEm 3.2.5 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le traitement des voiries et le choix du mode de collecte devra être validé par le service public d'élimination des déchets.
2. Les prescriptions techniques sur la gestion des déchets sont consultables dans les annexes du PLUiH.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Zone urbaine à vocation de loisirs, d'équipements sportifs et d'hébergement hôtelier et touristique

CHAPITRE UL 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UL 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V*
Conditions :	
○ L'implantation de nouveaux logements de fonction est autorisée aux conditions cumulatives suivantes : ○ Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone. ○ La surface de plancher créée est au maximum de 50 m². ○ La construction doit être édifiée à proximité directe des bâtiments existants s'ils existent.	
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
Conditions :	
○ L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de plancher à l'approbation du présent PLUiH et sans excéder au total 300 m². ○ À titre exceptionnel, l'implantation des constructions nouvelles est autorisée dès lors qu'elle est strictement liée à la vocation touristique du site et dans la limite de 300 m² de surface de plancher.	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	V

Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

- Le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.
- En plus, dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

ARTICLE UL 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

UL 1.2.1 Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

UL 1.2.2 Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres UL 2 et UL 3 ne s'appliquent pas.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les chapitres UL 2 et UL 3 ne s'appliquent pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
- L'ensemble des règles de la zone ne s'applique pas aux ouvrages du réseau public de transport électrique.

ARTICLE UL 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UL 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UL 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE UL 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UL 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UL 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

1. La construction s'implantera soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.
2. La règle d'implantation définie en point 1 ne s'applique pas en tous points du bâtiment mais au corps principal du bâtiment (+ de 50% de la façade concernée). Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.
3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Pour les annexes.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

UL 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3,00 mètres.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
 - Pour les annexes ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur maximale au point le plus haut.

UL 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UL 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

UL 2.1.5 Hauteur

1. Les constructions principales

- La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, est fixée à 4,50 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut pour les toitures à pente.
- Les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres au point le plus haut.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

2. Les habitations légères de loisirs

- La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, est fixée à 3,50 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut.
- Les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. La hauteur des constructions ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut.

3. Les annexes

- La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 5,5 mètres en façade.

ARTICLE UL 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UL 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

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

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » et dans l'OAP thématique « paysage – chapitre Les clôtures dans les zones urbaines et à urbaniser » devront être intégrées au projet.
- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.
- Dans le cas de création d'une clôture dans les secteurs couverts par la trame verte et bleue, celle-ci devra permettre le passage de la petite faune. La clôture devra permettre un espace d'au moins 8 centimètres entre le sol et le bas de la clôture ou avoir des mailles de grillage au niveau du sol respectant une trame d'au minimum 20 centimètres par 20 centimètres.

Clôtures en limite de voie publique

- Les murs maçonnés en pierre et les murs en parpaing enduit n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur à partir du niveau de la rue ou du trottoir. Les murs maçonnés en pierre et les murs en parpaing ne pourront être d'une longueur supérieure à 25 mètres. Dans ce cas, une alternance de type de clôture devra être respectée.
- Les haies n'excèdent pas 1,60 mètre de hauteur. Un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, est autorisé à l'arrière de la haie par rapport à la rue.
- Les murets (hauteur de 0,60 mètre maximum) surmontés d'une grille métallique ou d'une balustrade à claire-voie n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur.
- Dans les secteurs présentant une dominante rurale, les clôtures doivent avoir une prédominance de la végétation. Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales.
- Dans les secteurs présentant une dominante urbaine, l'utilisation des matériaux de la clôture devra tenir compte de ceux des façades.
- Dans les secteurs présentant un intérêt patrimonial marqué (périmètre de protection des bâtiments historiques, site patrimonial remarquable), le muret de pierre de type pierres locales montés en lits horizontaux doublé d'une haie est le type de clôture le plus souhaitable.
- Les clôtures constituées de murs ou murets en pierres locales doivent être préservées. A l'occasion de réparations ou reprises, l'aspect d'appareillage existant doit être conservé.
- Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles.

Clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Haies végétales d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage laissant passer la petite faune.
- Muret en pierre ou enduit doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Murets traditionnels de pierres locales, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Palissades en bois, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Murets surmontés d'une balustrade.
- Lorsque la clôture jouxte sur une ou des limites séparatives une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), la réalisation de haies végétales et/ou des talutages plantés sera exigée. Un grillage est autorisé à l'arrière de la haie par rapport à la zone A ou N. Dans ce cas de figure, il sera exigé qu'un minimum de deux tiers de la clôture soit constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune.

3. Volumétrie, façades, ouvertures, toitures et lucarnes

Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

UL 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural et repérés sur le plan de zonage, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades.
- Les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

UL 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article UL 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur et l'installation de capteur solaire peuvent être autorisées lorsqu'elles empiètent sur le domaine public. Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine public devra être sollicitée auprès de la collectivité compétente en la matière.

2. Toute construction neuve supérieure à 1 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif destiné à la récupération et le stockage des eaux pluviales.

3. Toute construction neuve doit rendre possible l'implantation future d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

4. Un dépassement maximum de 20 % des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (conformément aux définitions du R. 171-2 et R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation).

UL 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UL 2.2.5 Densité

Non réglementé.

ARTICLE UL 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UL 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

UL 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.

3. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

UL 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :

- Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés.
- Les zones humides.

2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 5 mètres de part et d'autre de leurs berges et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 5 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

UL 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté ; infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, stockage, citerne, réutilisation pour des usagers domestiques...

Si pour des raisons techniques, cette solution ne peut être mise en œuvre, les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées liées au projet ne pourront être évacuées vers le milieu

récepteur qu'après la mise en place de tout dispositif permettant d'en limiter le débit et d'assurer la qualité du rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

ARTICLE UL 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

CHAPITRE UL 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UL 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UL 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UL 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.
4. Dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

ARTICLE UL 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

UL 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UL 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UL 3.2.3 Eaux pluviales

Pour les projets en extension de l'urbanisation, les eaux pluviales doivent obligatoirement faire l'objet d'une gestion à la parcelle. Dans les autres cas, lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées vers des dispositifs appropriés (dans le respect des règles de l'article UL 2.3.4).

UL 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UL 3.2.5 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le traitement des voiries et le choix du mode de collecte devra être validé par le service public d'élimination des déchets.
2. Les prescriptions techniques sur la gestion des déchets sont consultables dans les annexes du PLUiH.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Zone urbaine à vocation de services et équipements

CHAPITRE US 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE US 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V*
Conditions :	
○ L'implantation de nouveaux logements de fonction est autorisée aux conditions cumulatives suivantes : ○ Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone. ○ La surface de plancher créée est au maximum de 50 m². ○ La construction doit être édifiée à proximité directe des bâtiments existants s'ils existent.	
Hébergement	V
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	V
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	

Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

- Le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.
- En plus, dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

ARTICLE US 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

US 1.2.1 Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

US 1.2.2 Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres US 2 et US 3 ne s'appliquent pas.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les chapitres US 2 et US 3 ne s'appliquent pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
- L'ensemble des règles de la zone ne s'applique pas aux ouvrages du réseau public de transport électrique.

ARTICLE US 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

US 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

US 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE US 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE US 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

US 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

US 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

US 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

US 2.1.4 Emprise au sol

Non réglementé.

US 2.1.5 Hauteur

La hauteur des nouvelles constructions et installations devra garantir une intégration harmonieuse à la séquence paysagère naturelle ou urbaine dans laquelle elles s'insèrent en tenant notamment compte des constructions riveraines et voisines ou du grand paysage.

ARTICLE US 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

US 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

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

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » et dans l'OAP thématique « paysage – chapitre Les clôtures dans les zones urbaines et à urbaniser » devront être intégrées au projet.
- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.
- Dans le cas de création d'une clôture dans les secteurs couverts par la trame verte et bleue, celle-ci devra permettre le passage de la petite faune. La clôture devra permettre un espace d'au moins 8 centimètres entre le sol et le bas de la clôture ou avoir des mailles de grillage au niveau du sol respectant une trame d'au minimum 20 centimètres par 20 centimètres.

Clôtures en limite de voie publique

- Les murs maçonnés en pierre et les murs en parpaing enduit n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur à partir du niveau de la rue ou du trottoir. Les murs maçonnés en pierre et les murs en parpaing ne pourront être d'une longueur supérieure à 25 mètres. Dans ce cas, une alternance de type de clôture devra être respectée.
- Les haies n'excèdent pas 1,60 mètre de hauteur. Un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, est autorisé à l'arrière de la haie par rapport à la rue.
- Les murets (hauteur de 0,60 mètre maximum) surmontés d'une grille métallique ou d'une balustrade à claire-voie n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur.
- Dans les secteurs présentant une dominante rurale, les clôtures doivent avoir une prédominance de la végétation. Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales.
- Dans les secteurs présentant une dominante urbaine, l'utilisation des matériaux de la clôture devra tenir compte de ceux des façades.
- Dans les secteurs présentant un intérêt patrimonial marqué (périmètre de protection des bâtiments historiques, site patrimonial remarquable), le muret de pierre de type pierres locales montés en lits horizontaux doublé d'une haie est le type de clôture le plus souhaitable.
- Les clôtures constituées de murs ou murets en pierres locales doivent être préservées. A l'occasion de réparations ou reprises, l'aspect d'appareillage existant doit être conservé.
- Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles.

Clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
 - Haies végétales d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage laissant passer la petite faune.
 - Muret en pierre ou enduit doublé ou non d'une haie d'essences locales.

- Murets traditionnels de pierres locales, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Palissades en bois, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Murets surmontés d'une balustrade.
- Lorsque la clôture jouxte sur une ou des limites séparatives une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), la réalisation de haies végétales et/ou des talutages plantés sera exigée. Un grillage est autorisé à l'arrière de la haie par rapport à la zone A ou N. Dans ce cas de figure, il sera exigé qu'un minimum de deux tiers de la clôture soit constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune.

3. Volumétrie, façades, ouvertures, toitures et lucarnes

Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

US 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural et repérés sur le plan de zonage, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades.
- Les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

US 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article US 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur et l'installation de capteur solaire peuvent être autorisées lorsqu'elles empiètent sur le domaine public. Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine public devra être sollicitée auprès de la collectivité compétente en la matière.

2. Toute construction neuve supérieure à 1 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif destiné à la récupération et le stockage des eaux pluviales.

3. Toute construction neuve doit rendre possible l'implantation future d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

US 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

US 2.2.5 Densité

Non réglementé.

ARTICLE US 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

US 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

US 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.
3. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

US 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :
 - Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
 - Les espaces boisés classés.
 - Les zones humides.
2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 5 mètres de part et d'autre de leurs berges et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 5 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

US 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté ; infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, stockage, citerne, réutilisation pour des usages domestiques...

Si pour des raisons techniques, cette solution ne peut être mise en œuvre, les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées liées au projet ne pourront être évacuées vers le milieu récepteur qu'après la mise en place de tout dispositif permettant d'en limiter le débit et d'assurer la qualité du rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

ARTICLE US 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

CHAPITRE US 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE US 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

US 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

US 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.
4. Dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

ARTICLE US 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

US 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

US 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

US 3.2.3 Eaux pluviales

Pour les projets en extension de l'urbanisation, les eaux pluviales doivent obligatoirement faire l'objet d'une gestion à la parcelle. Dans les autres cas, lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées vers des dispositifs appropriés (dans le respect des règles de l'article US 2.3.4).

US 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

US 3.2.5 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le traitement des voiries et le choix du mode de collecte devra être validé par le service public d'élimination des déchets.

2. Les prescriptions techniques sur la gestion des déchets sont consultables dans les annexes du PLUiH.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles

CHAPITRE 1AUH 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUH 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V
Hébergement	V
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
Conditions :	
- Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. chapitre 3 des dispositions générales, point n°11). - Hors périmètre de centralité, seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de plancher à l'approbation du présent PLUiH dans la limite des plafonds suivants : 2 000 m² à Pleyben, Plomodiern et Plonévez-Porzay ; 1 000 m² à Cast, Dinéault, Gouézec, Lannédern, le Cloître-Pleyben, Lennon, Lothey, Ploéven, Port-Launay, Saint-Coulitz, Saint-Nic, Saint-Ségal, Trégarvan.	
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V

Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
<u>Conditions :</u> ○ Seules les extensions et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes au sein de la zone sont autorisées. ○ Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	
Exploitation forestière	X

ARTICLE 1AUH 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone UH, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).

2. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Portent sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Le phasage de l'urbanisation du secteur devra prendre en compte la proximité aux voies publiques et aux réseaux et leur avancée sur le secteur.
- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

3. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

4. Sont admises, sous réserve de respecter le règlement de la zone UH et de ne pas remettre en cause les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH.
- La création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction.
- Les changements de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural, dans le but de recevoir les destinations prévues au UH 1.1.

POUR LES ARTICLES 1AUH 1.3 À 1AUH 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UHa ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques à chaque secteur 1AUH.

Les chapitres UH 2 et UH 3 ne s'appliquent pas pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les chapitres UH 2 et UH 3 ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique

CHAPITRE 1AUE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V*
Conditions :	
○ L'implantation de nouveaux logements de fonction est autorisée aux conditions cumulatives suivantes : ○ Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone. ○ La surface de plancher créée est au maximum de 50 m². ○ Il doit être intégré entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.	
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
Conditions :	
○ À titre exceptionnel, l'implantation des constructions nouvelles est autorisée dès lors qu'elle est strictement liée à une activité de production sur site des industriels et des artisans et que le commerce n'est pas l'activité principale de l'entreprise. La surface de plancher maximale est fixée à 30 % de l'outil de production affilié, dans la limite de 300 m².	
Restauration	X
Commerce de gros	V
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X

Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE 1AUE 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone UE, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).

2. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Portent sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Le phasage de l'urbanisation du secteur devra prendre en compte la proximité aux voies publiques et aux réseaux et leur avancée sur le secteur.
- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

3. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

4. Sont admises, sous réserve de respecter le règlement de la zone UE et de ne pas remettre en cause les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH.
- La création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction.
- Les changements de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural, dans le but de recevoir les destinations prévues au UE 1.1.

POUR LES ARTICLES 1AUE 1.3 À 1AUE 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UE ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques à chaque secteur 1AUE.

Les chapitres UE 2 et UE 3 ne s'appliquent pas pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les chapitres UE 2 et UE 3 ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEc

Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activités économiques mixtes et où les activités de commerces et de services sont autorisées sous conditions

CHAPITRE 1AUEc 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUEc 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V*
Conditions : ○ L'implantation de nouveaux logements de fonction est autorisée aux conditions cumulatives suivantes : ○ Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone. ○ La surface de plancher créée est au maximum de 50 m². ○ Il doit être Intégré entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.	
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
Conditions : ○ L'artisanat et le commerce de détail est autorisé, à condition que la surface de plancher soit supérieure à 300 m². De plus, la surface de plancher ne pourra excéder : 1 000 m² à Cast et 2 000 m² à Plonévez-Porzay. ○ En outre, l'artisanat et le commerce de détail est autorisé à condition de ne pas fragiliser le commerce situé dans les périmètres de centralité.	
Restauration	X
Commerce de gros	V
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Condition : ○ Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, à condition que la surface de plancher soit supérieure à 300 m².	
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V*
Condition : ○ Les bureaux sont autorisés, à condition que la surface de plancher soit supérieure à 300 m².	
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE 1AUEc 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone UEc, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).

2. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Portent sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Le phasage de l'urbanisation du secteur devra prendre en compte la proximité aux voies publiques et aux réseaux et leur avancée sur le secteur.
- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

3. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

4. Sont admises, sous réserve de respecter le règlement de la zone UEc et de ne pas remettre en cause les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH.
- La création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction.
- Les changements de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural, dans le but de recevoir les destinations prévues au UEc 1.1.

POUR LES ARTICLES 1AUEc 1.3 À 1AUEc 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UEc ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques à chaque secteur 1AUEc.

Les chapitres UEc 2 et UEc 3 ne s'appliquent pas pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les chapitres UEc 2 et UEc 3 ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation de loisirs, d'équipements sportifs et d'hébergement hôtelier et touristique

CHAPITRE 1AUL 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUL 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V*
Conditions :	
○ L'implantation de nouveaux logements de fonction est autorisée aux conditions cumulatives suivantes : ○ Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone. ○ La surface de plancher créée est au maximum de 50 m². ○ Il doit être intégré entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.	
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
Conditions :	
○ À titre exceptionnel, l'implantation des constructions nouvelles est autorisée dès lors qu'elle est strictement liée à la vocation touristique du site et dans la limite de 300 m² de surface de plancher.	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	

Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE 1AUL 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone UL, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).

2. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Portent sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Le phasage de l'urbanisation du secteur devra prendre en compte la proximité aux voies publiques et aux réseaux et leur avancée sur le secteur.
- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

3. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

4. Sont admises, sous réserve de respecter le règlement de la zone UL et de ne pas remettre en cause les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH.
- La création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction.
- Les changements de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural, dans le but de recevoir les destinations prévues au UL 1.1.

POUR LES ARTICLES 1AUL 1.3 À 1AUL 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UL ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques à chaque secteur 1AUL.

Les chapitres UL 2 et UL 3 ne s'appliquent pas pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les chapitres UL 2 et UL 3 ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUS

Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation de services et équipements

CHAPITRE 1AUS 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUS 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V*
Conditions :	
○ <u>Hormis sur la zone 1AUS indicée « route de Penfeunteun » à Châteaulin</u>, l'implantation de nouveaux logements de fonction est autorisée aux conditions cumulatives suivantes : ○ Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone. ○ La surface de plancher créée est au maximum de 50 m². ○ Il doit être Intégré entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.	
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	V*
Conditions :	
○ <u>Hormis sur la zone 1AUS indicée « route de Penfeunteun » à Châteaulin</u>, l'implantation d'entrepôt est autorisée.	

Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE 1AUS 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone US, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).

2. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Portent sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Le phasage de l'urbanisation du secteur devra prendre en compte la proximité aux voies publiques et aux réseaux et leur avancée sur le secteur.
- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

3. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

4. Sont admises, sous réserve de respecter le règlement de la zone US et de ne pas remettre en cause les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH.
- La création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction.
- Les changements de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural, dans le but de recevoir les destinations prévues au US 1.1.

POUR LES ARTICLES 1AUS 1.3 À 1AUS 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone US ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques à chaque secteur 1AUS.

Les chapitres US 2 et US 3 ne s'appliquent pas pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les chapitres US 2 et US 3 ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles

CHAPITRE 2AUH 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 2AUH 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions :	
○ Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant ceux destinés à la production d'énergies renouvelables. ○ Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE 2AUH 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

POUR LES ARTICLES 2AUH 1.3 À 2AUH 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UHa.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques

CHAPITRE 2AUE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 2AUE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions :	
○ Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant ceux destinés à la production d'énergies renouvelables. ○ Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE 2AUE 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

POUR LES ARTICLES 2AUE 1.3 À 2AUE 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UE.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUL

Zone à urbaniser à long terme à vocation de loisirs, d'équipements sportifs et d'hébergement hôtelier et touristique

CHAPITRE 2AUL 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 2AUL 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions :	
○ Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant ceux destinés à la production d'énergies renouvelables. ○ Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	

Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE 2AUL 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

POUR LES ARTICLES 2AUL 1.3 À 2AUL 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UL.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUS

Zone à urbaniser à long terme à vocation de services et équipements

CHAPITRE 2AUS 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 2AUS 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions :	
○ Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant ceux destinés à la production d'énergies renouvelables. ○ Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE 2AUS 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

POUR LES ARTICLES 2AUS 1.3 À 2AUS 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone US.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A₂₀₂₄

Zone agricole à protéger

CHAPITRE A₂₀₂₄ 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A₂₀₂₄ 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V*
<u>Conditions :</u> <u>Logement lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction) :</u> ○ Être lié et nécessaire à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction devra être antérieure. ○ Qu'il soit édifié un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation agricole à condition qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation. ○ L'extension des logements de fonction existants à la date d'approbation du PLUiH est autorisée, à condition que l'extension soit limitée en surface. ○ La surface de l'extension créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes : • 30 % de la surface de plancher, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions). • 60 m² de surface de plancher, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions). ○ Pour les logements de fonction existants de plus de 250m² de surface de plancher, une extension peut être autorisée si elle est réalisée dans les bâtiments existants. ○ L'opération projetée n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire. ○ L'opération projetée doit être située hors de la bande des 100 mètres et hors d'une coupure d'urbanisation définie au titre de la Loi littoral pour les communes soumises à la Loi littoral. ○ En cas de création d'un logement ou d'une annexe, ces derniers doivent être réalisés prioritairement sur un bâtiment répondant aux critères de définition d'un bâtiment présentant un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural (cf. Guide du CAUE). En l'absence d'alternative avérée (absence de bâtiment, de maîtrise foncière ou état de dégradation manifeste engendrant un surcoût de la rénovation par rapport à la construction neuve), la construction d'un logement neuf est possible.	

- En cas de nouveau bâtiment, le logement de fonction devra être localisé au sein d'un périmètre de 50 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation et devra être implanté prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité. Néanmoins, en cas d'impossibilité technique, le logement de fonction pourra s'implanter à plus de 50 mètres, dans une limite de 100 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation.
- En cas de construction neuve, le logement de fonction devra avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 90 m².
- Les annexes de ces constructions sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral et 30 mètres pour les communes non soumises à la Loi littoral. L'ensemble du bâtiment annexe devra être bâti dans le périmètre de 20 mètres ou de 30 mètres.
 - L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes n'excède pas 20 m² pour les communes soumises à la Loi littoral et 30 m² pour les communes non soumises à la Loi littoral. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 30 m².
 - L'opération projetée n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire.
 - Le nombre de nouvelles annexes est limité à 2 par unité foncière (hors piscine).
 - Les annexes pour les communes soumises à la Loi littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

Logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :

- Est autorisée, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, l'extension des constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du PLUiH, à condition que l'extension soit limitée en surface.
 - La surface de l'extension créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes :
 - 30 % de la surface de plancher, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
 - 60 m² de surface de plancher, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
 - Pour les logements existants de plus de 250m² de surface de plancher, une extension peut être autorisée si elle est réalisée dans les bâtiments existants.
 - L'opération projetée n'entraîne pas d'aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles.
 - L'opération projetée n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire.
 - L'opération projetée doit être située hors de la bande des 100 mètres et hors d'une coupure d'urbanisation définie au titre de la Loi littoral pour les communes soumises à la Loi littoral.
- Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les annexes aux constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral et 30 mètres pour les communes non soumises à la Loi littoral. L'ensemble du bâtiment annexe devra être bâti dans le périmètre de 20 mètres ou de 30 mètres.

○ L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes n'excède pas 20 m² pour les communes soumises à la Loi littoral et 30 m² pour les communes non soumises à la Loi littoral. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 30 m². ○ L'opération projetée n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire. ○ Le nombre de nouvelles annexes est limité à 2 par unité foncière (hors piscine). ○ Les annexes pour les communes soumises à la Loi littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation. ○ L'opération projetée doit être située hors d'une coupure d'urbanisation définie au titre de la Loi littoral pour les communes soumises à la Loi littoral.	
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions :	
○ Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant ceux destinés à la production d'énergies renouvelables. ○ Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ○ En outre, pour les communes soumises à la loi Littoral, les nouvelles constructions doivent être implantées en continuité des agglomérations et villages existants.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V*
Conditions :	
○ Constituer une réhabilitation, une extension, une mise aux normes ou une construction nouvelle liée et nécessaire à l'exploitation de carrières, gravières ou mines existantes au sein de la zone lors de l'approbation du PLUiH. ○ Constituer une réhabilitation, une extension, une mise aux normes ou une construction nouvelle liée et nécessaire aux activités d'enfouissement, de dépôt, tri, et recyclage de matériaux inertes.	
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
Conditions :	
○ Être nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. ○ Pour les communes soumises à la Loi littoral, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, y compris le logement (et ses annexes) des personnes dont la	

présence permanente est lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, peuvent être édifiées, <u>à titre exceptionnel, sans respecter le principe de continuité avec les agglomérations et les villages</u> à la condition toutefois que ces constructions soient situées en dehors des espaces proches du rivage (à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines). Ces constructions ou installations sont autorisées <u>avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat</u> , après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	
Exploitation forestière	X

- Est autorisé, sous réserve que le bâtiment respecte les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code rural par rapport aux bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 5 ans et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, le changement de destination des constructions existantes présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural repérées aux documents graphiques dans le but de recevoir la sous-destination « logement », sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF. Le changement de destination doit permettre la sauvegarde du patrimoine architectural de qualité.

ARTICLE A₂₀₂₄ 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A₂₀₂₄ 1.2.1 Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant plus de trois mois par an consécutif ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions, dont le dépôt de véhicules usagées, de déchets de toutes natures, le stockage de ferraille et les matériaux de démolition et de récupération.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

A₂₀₂₄ 1.2.2 Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres A₂₀₂₄ 2 et A₂₀₂₄ 3 ne s'appliquent pas.
- L'ensemble des règles de la zone ne s'applique pas aux ouvrages du réseau public de transport électrique.

- Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE.
- Les projets de méthanisation industrielle qui peuvent être considérés comme des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs et à condition que ces projets n'entravent pas l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain considéré, ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et respecte la Loi Littoral pour les communes concernées.
- Les projets de méthanisation agricole, s'il peut être démontré que l'unité de méthanisation est nécessaire à l'exploitation agricole, et si la méthanisation est un prolongement direct de l'activité agricole (traite directement les déchets organiques de l'exploitation), et lui est utile.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve du respect des réglementations en vigueur spécifiques et de faire l'objet d'une insertion soignée. Le principe de non-concurrence avec l'usage agricole devra prévaloir pour le développement des centrales solaires au sol.
- La pratique du camping à la ferme soumise à déclaration est autorisée à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont admises, dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF.
- Sous réserve qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (sentiers piétons, cyclables ou équestres, aires naturelles de stationnement, mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE A₂₀₂₄ 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A₂₀₂₄ 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

A₂₀₂₄ 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE A₂₀₂₄ 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A₂₀₂₄ 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A₂₀₂₄ 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.
3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Pour les annexes.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

A₂₀₂₄ 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3,00 mètres.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
 - Pour les annexes ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur maximale au point le plus haut.

A₂₀₂₄ 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Se reporter à l'article A₂₀₂₄ 1.1 « Destinations et sous-destinations ». A défaut de règles indiquées dans l'article A₂₀₂₄ 1.1, l'implantation par rapport aux constructions sur une même propriété est considérée non réglementée.

A₂₀₂₄ 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée selon les dispositions définies à l'article A₂₀₂₄ 1.1.

A₂₀₂₄ 2.1.5 Hauteur

1. Les constructions à usage d'habitation

- La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, ne pourra excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut.
- A Châteaulin, Ploéven, Saint-Nic et Trégarvan, les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont interdites.
- Pour les autres communes de la CCPCP, les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres au point le plus haut.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines. La hauteur au point le plus haut d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante sera inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante.
- Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

2. Les annexes

- La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 4,5 mètres au point le plus haut.

3. Les constructions à usage agricole

- Non réglementé.

ARTICLE A₂₀₂₄ 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A₂₀₂₄ 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

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

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » devront être intégrées au projet.

- Les clôtures doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Les éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.
- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.

Clôtures en limite de voie publique

- Les murs maçonnés en pierre et les murs en parpaing enduit n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur à partir du niveau de la rue ou du trottoir.
- Les haies n'excèdent pas 1,60 mètre de hauteur. Un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, est autorisé à l'arrière de la haie par rapport à la rue.
- Les murets (hauteur de 0,60 mètre maximum) surmontés d'une grille métallique ou d'une balustrade à claire-voie n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur.

Clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les murs pleins ne seront pas autorisés sur l'ensemble d'une limite séparative pour permettre le passage de la petite faune.

A₂₀₂₄ 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural et repérés sur le plan de zonage, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades.
- Les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

A₂₀₂₄ 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article A₂₀₂₄ 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur et l'installation de capteur solaire peuvent être autorisées lorsqu'elles

empiètent sur le domaine public. Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine public devra être sollicitée auprès de la collectivité compétente en la matière.

2. Toute construction neuve supérieure à 1 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif destiné à la récupération et le stockage des eaux pluviales.

3. Toute construction neuve doit rendre possible l'implantation future d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

A₂₀₂₄ 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

A₂₀₂₄ 2.2.5 Densité

Non réglementé.

ARTICLE A₂₀₂₄ 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A₂₀₂₄ 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

A₂₀₂₄ 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâties, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.

3. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

A₂₀₂₄ 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :

- Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés.
- Les zones humides.

2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 20 mètres de part et d'autre de leurs berges et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 20 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

A₂₀₂₄ 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté ; infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, stockage, citerne, réutilisation pour des usagers domestiques...

Si pour des raisons techniques, cette solution ne peut être mise en œuvre, les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées liées au projet ne pourront être évacuées vers le milieu récepteur qu'après la mise en place de tout dispositif permettant d'en limiter le débit et d'assurer la qualité du rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

ARTICLE A₂₀₂₄ 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

CHAPITRE A₂₀₂₄ 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A₂₀₂₄ 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A₂₀₂₄ 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A₂₀₂₄ 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

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

3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE A₂₀₂₄ 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

A₂₀₂₄ 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination) ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur, sous réserve de l'accord de la CCPCP.

2. L'alimentation des constructions agricoles (hors logement de fonction) pourra être assurée par un captage ou un forage individuel.

A₂₀₂₄ 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle (hors bâtiments agricoles) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

2. Pour tout projet d'extension d'habitation, le dispositif d'assainissement non collectif doit préalablement être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

A₂₀₂₄ 3.2.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle.

A₂₀₂₄ 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AC₂₀₂₄

Zone agricole couvrant les coupures d'urbanisation des communes littorales

CHAPITRE AC₂₀₂₄ 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AC₂₀₂₄ 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions :	
○ Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant ceux destinés à la production d'énergies renouvelables.	
○ Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	
○ En outre, pour les communes soumises à la loi Littoral, les nouvelles constructions doivent être implantées en continuité des agglomérations et villages existants.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	

Exploitation agricole	V*
Conditions : ○ Sont autorisés l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions liés et nécessaires à l'exploitation agricole. ○ La surface de l'extension créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes : 30 % de l'emprise au sol initiale ou 60 m² de surface de plancher. ○ L'opération projetée doit être située hors de la bande des 100 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral.	
Exploitation forestière	X

ARTICLE AC₂₀₂₄ 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AC₂₀₂₄ 1.2.1 Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant plus de trois mois par an consécutif ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions, dont le dépôt de véhicules usagés, de déchets de toutes natures, le stockage de ferraille et les matériaux de démolition et de récupération.
- La création ou l'extension d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

AC₂₀₂₄ 1.2.2 Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres AC₂₀₂₄ 2 et AC₂₀₂₄ 3 ne s'appliquent pas.
- L'ensemble des règles de la zone ne s'applique pas aux ouvrages du réseau public de transport électrique.
- Sous réserve qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (sentiers piétons, cyclables ou équestres, aires naturelles de stationnement, mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE AC₂₀₂₄ 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

AC₂₀₂₄ 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

AC₂₀₂₄ 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE AC₂₀₂₄ 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AC₂₀₂₄ 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AC₂₀₂₄ 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.
3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Pour les annexes.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

AC₂₀₂₄ 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3,00 mètres.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
 - Pour les annexes ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur maximale au point le plus haut.

AC₂₀₂₄ 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Se reporter à l'article AC₂₀₂₄ 1.1 « Destinations et sous-destinations ». A défaut de règles indiquées dans l'article AC₂₀₂₄ 1.1, l'implantation par rapport aux constructions sur une même propriété est considérée non réglementée.

AC₂₀₂₄ 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée selon les dispositions définies à l'article AC₂₀₂₄ 1.1.

AC₂₀₂₄ 2.1.5 Hauteur

1. Les constructions à usage d'habitation

- Pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes, projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines. La hauteur au point le plus haut d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante sera inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante.
- Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

2. Les annexes

- La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 4,5 mètres au point le plus haut.

3. Les constructions à usage agricole

- Non réglementé.

ARTICLE AC₂₀₂₄ 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

AC₂₀₂₄ 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

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

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » devront être intégrées au projet.

- Les clôtures doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Les éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.
- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.

Clôtures en limite de voie publique

- Les murs maçonnés en pierre et les murs en parpaing enduit n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur à partir du niveau de la rue ou du trottoir.
- Les haies n'excèdent pas 1,60 mètre de hauteur. Un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, est autorisé à l'arrière de la haie par rapport à la rue.
- Les murets (hauteur de 0,60 mètre maximum) surmontés d'une grille métallique ou d'une balustrade à claire-voie n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur.

Clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les murs pleins ne seront pas autorisés sur l'ensemble d'une limite séparative pour permettre le passage de la petite faune.

AC₂₀₂₄ 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural et repérés sur le plan de zonage, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades.
- Les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

AC₂₀₂₄ 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article AC₂₀₂₄ 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur et l'installation de capteur solaire peuvent être autorisées lorsqu'elles

empiètent sur le domaine public. Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine public devra être sollicitée auprès de la collectivité compétente en la matière.

2. Toute construction neuve supérieure à 1 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif destiné à la récupération et le stockage des eaux pluviales.

3. Toute construction neuve doit rendre possible l'implantation future d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

AC₂₀₂₄ 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

AC₂₀₂₄ 2.2.5 Densité

Non réglementé.

ARTICLE AC₂₀₂₄ 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AC₂₀₂₄ 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

AC₂₀₂₄ 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâties, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.

3. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

AC₂₀₂₄ 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :

- Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés.
- Les zones humides.

2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 20 mètres de part et d'autre de leurs berges et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 20 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

AC₂₀₂₄ 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté ; infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, stockage, citerne, réutilisation pour des usagers domestiques...

Si pour des raisons techniques, cette solution ne peut être mise en œuvre, les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées liées au projet ne pourront être évacuées vers le milieu récepteur qu'après la mise en place de tout dispositif permettant d'en limiter le débit et d'assurer la qualité du rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

ARTICLE AC₂₀₂₄ 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

CHAPITRE AC₂₀₂₄ 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE AC₂₀₂₄ 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

AC₂₀₂₄ 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

AC₂₀₂₄ 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

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

3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE AC₂₀₂₄ 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

AC₂₀₂₄ 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination) ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur, sous réserve de l'accord de la CCPCP.

2. L'alimentation des constructions agricoles (hors logement de fonction) pourra être assurée par un captage ou un forage individuel.

AC₂₀₂₄ 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle (hors bâtiments agricoles) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

2. Pour tout projet d'extension d'habitation, le dispositif d'assainissement non collectif doit préalablement être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

AC₂₀₂₄ 3.2.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle.

AC₂₀₂₄ 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ae

Zone d'activité économique située dans l'espace agricole

CHAPITRE Ae 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE Ae 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V*
<u>Conditions :</u> - Seul est autorisé le logement de fonction 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, aux conditions cumulatives suivantes : - Qu'il soit intégré entièrement au bâtiment d'activité principal. - Que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².	
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V*
<u>Conditions :</u> - Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>l'extension des constructions existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes : - Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. - Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal. - L'emprise au sol créé est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes : 30 % de la surface d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH. 60 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.	
Commerce de gros	V*
<u>Conditions :</u>	

○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>l'extension des constructions existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes : ○ Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. ○ Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal. ○ L'emprise au sol créé est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes : • 30 % de la surface d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH. • 60 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH. ○ Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<u>Conditions :</u> ○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>l'extension des constructions existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes : ○ Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. ○ Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal. ○ L'emprise au sol créé est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes : • 30 % de la surface d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH. • 60 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH. ○ Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.	
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
<u>Conditions :</u> ○ Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant ceux destinés à la production d'énergies renouvelables. ○ Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ○ En outre, <u>pour les communes soumises à la loi Littoral</u>, les nouvelles constructions doivent être implantées en continuité des agglomérations et villages existants.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X

Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V*
<u>Conditions :</u> ○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>l'extension des constructions existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes : ○ Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. ○ Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal. ○ L'emprise au sol créé est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes : • 50 % de la surface d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH. • 60 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH. ○ Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.	
Entrepôt	V*
<u>Conditions :</u> ○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>l'extension des constructions existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes : ○ Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. ○ Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal. ○ L'emprise au sol créé est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes : • 50 % de la surface d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH. • 60 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH. ○ Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.	
Bureau	V*
<u>Conditions :</u> ○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>l'extension des constructions existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes : ○ Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. ○ Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.	

○ L'emprise au sol créé est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes : • 30 % de la surface d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH. • 60 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH. ○ Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.	
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE Ae 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

Ae 1.2.1 Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant plus de trois mois par an consécutif ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Ae 1.2.2 Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres Ae 2 et Ae 3 ne s'appliquent pas.
- L'ensemble des règles de la zone ne s'applique pas aux ouvrages du réseau public de transport électrique.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone.

ARTICLE Ae 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Ae 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ae 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE Ae 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE Ae 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ae 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.
3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Pour les annexes.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

Ae 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
2. Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'activités jouxte une unité foncière à vocation d'habitation (et réciproquement), la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.
3. Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines, une distance minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative pourra être imposée.

4. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

Ae 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Ae 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée selon les dispositions définies à l'article Ae₂₀₂₄ 1.1.

Ae 2.1.5 Hauteur

Se reporter à l'article Ae 1.1 « Destinations et sous-destinations ». A défaut de règles indiquées dans l'article Ae 1.1, la hauteur des constructions est considérée non réglementée.

ARTICLE Ae 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ae 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

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

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » devront être intégrées au projet.
- Les clôtures doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Les éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.
- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.

Ae 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural et repérés sur le plan de zonage, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades.
- Les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

Ae 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article Ae 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public. Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine public devra être sollicitée auprès de la collectivité compétente en la matière.

Ae 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Ae 2.2.5 Densité

Non réglementé.

ARTICLE Ae 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ae 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

Ae 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.
3. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

Ae 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :

- Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés.
- Les zones humides.

2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 20 mètres de part et d'autre de leurs berges et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 20 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

Ae 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté ; infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, stockage, citerne, réutilisation pour des usagers domestiques...

Si pour des raisons techniques, cette solution ne peut être mise en œuvre, les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées liées au projet ne pourront être évacuées vers le milieu récepteur qu'après la mise en place de tout dispositif permettant d'en limiter le débit et d'assurer la qualité du rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

ARTICLE Ae 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

CHAPITRE Ae 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ae 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Ae 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Ae 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

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

3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE Ae 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

Ae 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination) ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur, sous réserve de l'accord de la CCPCP.

Ae 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Ae 3.2.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle.

Ae 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE As

Zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics située dans l'espace agricole

CHAPITRE As 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE As 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions :	
○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les nouvelles constructions, aux conditions cumulatives suivantes : ○ Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques. ○ Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux activités existantes. ○ Pour les communes soumises à la loi Littoral, seule l'extension des constructions existantes est permise.	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions :	
○ Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant ceux destinés à la production d'énergies renouvelables. ○ Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*
Conditions :	

○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>les nouvelles constructions</u>, aux conditions cumulatives suivantes : ○ Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques. ○ Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux activités existantes. ○ <u>Pour les communes soumises à la loi Littoral</u>, seule l'extension des constructions existantes est permise.	
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
<u>Conditions :</u> ○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>les nouvelles constructions</u>, aux conditions cumulatives suivantes : ○ Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques. ○ Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux activités existantes. ○ <u>Pour les communes soumises à la loi Littoral</u>, seule l'extension des constructions existantes est permise.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE As 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

As 1.2.1 Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant plus de trois mois par an consécutif ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

As 1.2.2 Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres As 2 et As 3 ne s'appliquent pas.
- L'ensemble des règles de la zone ne s'applique pas aux ouvrages du réseau public de transport électrique.

ARTICLE As 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

As 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

As 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE As 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE As 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

As 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.
3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Pour les annexes.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

As 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

2. Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'activités jouxte une unité foncière à vocation d'habitation (et réciproquement), la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.

3. Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines, une distance minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative pourra être imposée.

4. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

As 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

As 2.1.4 Emprise au sol

Non réglementé.

As 2.1.5 Hauteur

La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, ne pourra excéder 9 mètres en façade et 11 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante contigu.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE As 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

As 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

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

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » devront être intégrées au projet.
- Les clôtures doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Les éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.
- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.

Clôtures en limite de voie publique

- Les murs maçonnés en pierre et les murs en parpaing enduit n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur à partir du niveau de la rue ou du trottoir.
- Les haies n'excèdent pas 1,60 mètre de hauteur. Un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, est autorisé à l'arrière de la haie par rapport à la rue.
- Les murets (hauteur de 0,60 mètre maximum) surmontés d'une grille métallique ou d'une balustrade à claire-voie n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur.

Clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les murs pleins ne seront pas autorisés sur l'ensemble d'une limite séparative pour permettre le passage de la petite faune.

As 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural et repérés sur le plan de zonage, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades.
- Les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

As 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article As 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public. Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine public devra être sollicitée auprès de la collectivité compétente en la matière.

As 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

As 2.2.5 Densité

Non réglementé.

ARTICLE As 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

As 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

As 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.

3. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

As 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :

- Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés.
- Les zones humides.

2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 20 mètres de part et d'autre de leurs berges et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 20 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

As 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté ; infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, stockage, citerne, réutilisation pour des usagers domestiques...

Si pour des raisons techniques, cette solution ne peut être mise en œuvre, les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées liées au projet ne pourront être évacuées vers le milieu récepteur qu'après la mise en place de tout dispositif permettant d'en limiter le débit et d'assurer la qualité du rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

ARTICLE As 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

CHAPITRE As 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE As 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

As 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

As 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE As 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

As 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination) ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur, sous réserve de l'accord de la CCPCP.

As 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

As 3.2.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle.

As 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle à protéger

CHAPITRE N 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V*
<u>Conditions :</u> ○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>l'extension des constructions à usage d'habitations existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, à condition que l'extension soit limitée en surface. ○ La surface de l'extension créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes : • 30 % de la surface de plancher, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions). • 60 m² de surface de plancher, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions). ○ Pour les logements existants de plus de 250m² de surface de plancher, une extension peut être autorisée si elle est réalisée dans les bâtiments existants. ○ L'opération projetée n'entraîne pas d'aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. ○ L'opération projetée n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire. ○ L'opération projetée doit être située hors de la bande des 100 mètres et hors d'une coupure d'urbanisation définie au titre de la Loi littoral pour les communes soumises à la Loi littoral. ○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>les annexes aux constructions existantes à destination d'habitation</u> aux conditions cumulatives suivantes : ○ La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral et 30 mètres pour les communes non	

soumises à la Loi littoral. L'ensemble du bâtiment annexe devra être bâti dans le périmètre de 20 mètres ou de 30 mètres. ○ L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes n'excède pas 20 m² pour les communes soumises à la Loi littoral et 30 m² pour les communes non soumises à la Loi littoral. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 30 m². ○ L'opération projetée n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire. ○ Le nombre de nouvelles annexes est limité à 2 par unité foncière (hors piscine). ○ Les annexes pour les communes soumises à la Loi littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation. ○ L'opération projetée doit être située hors d'une coupure d'urbanisation définie au titre de la Loi littoral pour les communes soumises à la Loi littoral.	
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions :	
○ Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant ceux destinés à la production d'énergies renouvelables. ○ Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ○ En outre, pour les communes soumises à la loi Littoral, les nouvelles constructions doivent être implantées en continuité des agglomérations et villages existants.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
Conditions :	
○ A titre exceptionnel, en dehors des espaces couverts par un site Natura 2000, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées dans le cas : ○ D'une demande jouxtant un terrain situé en zone A sur lequel il est manifestement impossible d'implanter la construction ; ○ D'une demande nécessaire à la création d'une activité visant à la « reconquête agricole ».	

○ Pour les communes soumises à la Loi littoral, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, peuvent être édifiées, <u>à titre exceptionnel, sans respecter le principe de continuité avec les agglomérations et les villages</u> à la condition toutefois que ces constructions soient situées en dehors des espaces proches du rivage (à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines). Ces constructions ou installations sont autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	
Exploitation forestière	X

- Est autorisé, sous réserve que le bâtiment respecte les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code rural par rapport aux bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 5 ans et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, le changement de destination des constructions existantes présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural repérées aux documents graphiques dans le but de recevoir la sous-destination « logement », sous réserve de l'avis conforme de la CDNPS. Le changement de destination doit permettre la sauvegarde du patrimoine architectural de qualité.

ARTICLE N 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N 1.2.1 Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant plus de trois mois par an consécutif ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions, dont le dépôt de véhicules usagées, de déchets de toutes natures, le stockage de ferraille et les matériaux de démolition et de récupération.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

N 1.2.2 Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres N 2 et N 3 ne s'appliquent pas.

- L'ensemble des règles de la zone ne s'applique pas aux ouvrages du réseau public de transport électrique.
- Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :
 - Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues, cales, jetées, terre-pleins et mouillages.
 - 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 liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...).
 - Les extensions des bâtiments existants liés aux activités de loisir nautique.
 - Les installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve du respect des réglementations en vigueur spécifiques et de faire l'objet d'une insertion soignée. Le principe de non-concurrence avec l'usage agricole devra prévaloir pour le développement des centrales solaires au sol.
- Sous réserve qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (sentiers piétons, cyclables ou équestres, aires naturelles de stationnement, mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observations de la faune, équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE N 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

N 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE N 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.
3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Pour les annexes.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

N 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3,00 mètres.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
 - Pour les annexes ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur maximale au point le plus haut.

N 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Se reporter à l'article N 1.1 « Destinations et sous-destinations ». A défaut de règles indiquées dans l'article N 1.1, l'implantation par rapport aux constructions sur une même propriété est considérée non réglementée.

N 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée selon les dispositions définies à l'article N 1.1.

N 2.1.5 Hauteur

1. Les constructions à usage d'habitation

- Pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes, projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines. La hauteur au point le plus haut d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante sera inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante.
- Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

2. Les annexes

- La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 4,5 mètres au point le plus haut.

3. Les constructions à usage agricole

- Non réglementé.

ARTICLE N 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

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

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » devront être intégrées au projet.
- Les clôtures doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Les éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.
- Les clôtures devront être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol. Elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune.
- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.

Clôtures en limite de voie publique

- Les murs maçonnés en pierre et les murs en parpaing enduit n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur à partir du niveau de la rue ou du trottoir.
- Les haies n'excèdent pas 1,60 mètre de hauteur. Un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, est autorisé à l'arrière de la haie par rapport à la rue.
- Les murets (hauteur de 0,60 mètre maximum) surmontés d'une grille métallique ou d'une balustrade à claire-voie n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur.

Clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les murs pleins en seront pas autorisés sur l'ensemble d'une limite séparative pour permettre le passage de la petite faune.

N 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural et repérés sur le plan de zonage, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades.
- Les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

N 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article N 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur et l'installation de capteur solaire peuvent être autorisées lorsqu'elles empiètent sur le domaine public. Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine public devra être sollicitée auprès de la collectivité compétente en la matière.

2. Toute construction neuve supérieure à 1 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif destiné à la récupération et le stockage des eaux pluviales.

3. Toute construction neuve doit rendre possible l'implantation future d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

N 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

N 2.2.5 Densité

Non réglementé.

ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

N 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.
3. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

N 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :
 - Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
 - Les espaces boisés classés.
 - Les zones humides.
2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 20 mètres de part et d'autre de leurs berges et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 20 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

N 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté ; infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, stockage, citerne, réutilisation pour des usagers domestiques...

Si pour des raisons techniques, cette solution ne peut être mise en œuvre, les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées liées au projet ne pourront être évacuées vers le milieu récepteur qu'après la mise en place de tout dispositif permettant d'en limiter le débit et d'assurer la qualité du rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

ARTICLE N 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des

voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

CHAPITRE N 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE N 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

N 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination) ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur, sous réserve de l'accord de la CCPCP.

2. L'alimentation des constructions agricoles (hors logement de fonction) pourra être assurée par un captage ou un forage individuel.

N 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle (hors bâtiments à usage agricole ou forestier) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

2. Pour tout projet d'extension d'habitation, le dispositif d'assainissement non collectif doit préalablement être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

N 3.2.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle.

N 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nf

Zone boisée soumise à un document de gestion durable

CHAPITRE Nf 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE Nf 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions :	
○ Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant ceux destinés à la production d'énergies renouvelables. ○ Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ○ En outre, <u>pour les communes soumises à la loi Littoral</u>, les nouvelles constructions doivent être implantées en continuité des agglomérations et villages existants.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	V*
<u>Condition :</u> ○ Être en dehors des espaces couverts par un site Natura 2000 et être lié et nécessaire à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers (hangar pour matériel forestier et autres petites constructions, desserte, place de dépôt et de stockage de bois, etc.).	

ARTICLE Nf 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Nf 1.2.1 Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant plus de trois mois par an consécutif ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions, dont le dépôt de véhicules usagées, de déchets de toutes natures, le stockage de ferraille et les matériaux de démolition et de récupération.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Nf 1.2.2 Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres N 2 et N 3 ne s'appliquent pas.
- L'ensemble des règles de la zone ne s'applique pas aux ouvrages du réseau public de transport électrique.
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à l'exploitation forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE.
- Sous réserve qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (sentiers piétons, cyclables ou équestres, aires naturelles de stationnement, mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observations de la faune, équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE Nf 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Nf 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Nf 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE Nf 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE Nf 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nf 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.
3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Pour les annexes.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

Nf 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3,00 mètres.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
 - Pour les annexes ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur maximale au point le plus haut.

N 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Nf 2.1.4 Emprise au sol

Non réglementé.

Nf 2.1.5 Hauteur

- La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, ne pourra excéder 9 mètres en façade et 11 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante contigu.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE Nf 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nf 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

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

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » devront être intégrées au projet.
- Les clôtures doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Les éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.
- Les clôtures devront être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol. Elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune.
- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les

matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.

Clôtures en limite de voie publique

- Les murs maçonnés en pierre et les murs en parpaing enduit n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur à partir du niveau de la rue ou du trottoir.
- Les haies n'excèdent pas 1,60 mètre de hauteur. Un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, est autorisé à l'arrière de la haie par rapport à la rue.
- Les murets (hauteur de 0,60 mètre maximum) surmontés d'une grille métallique ou d'une balustrade à claire-voie n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur.

Clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les murs pleins en seront pas autorisés sur l'ensemble d'une limite séparative pour permettre le passage de la petite faune.

Nf 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural et repérés sur le plan de zonage, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades.
- Les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

Nf 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article Nf 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur et l'installation de capteur solaire peuvent être autorisées lorsqu'elles empiètent sur le domaine public. Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine public devra être sollicitée auprès de la collectivité compétente en la matière.

2. Toute construction neuve supérieure à 1 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif destiné à la récupération et le stockage des eaux pluviales.

3. Toute construction neuve doit rendre possible l'implantation future d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Nf 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Nf 2.2.5 Densité

Non réglementé.

ARTICLE Nf 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Nf 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

Nf 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.

3. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

Nf 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :

- Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés.
- Les zones humides.

2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 20 mètres de part et d'autre de leurs berges et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 20 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

Nf 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté ; infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, stockage, citerne, réutilisation pour des usagers domestiques...

Si pour des raisons techniques, cette solution ne peut être mise en œuvre, les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées liées au projet ne pourront être évacuées vers le milieu

récepteur qu'après la mise en place de tout dispositif permettant d'en limiter le débit et d'assurer la qualité du rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

ARTICLE Nf 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

CHAPITRE Nf 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Nf 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Nf 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Nf 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE Nf 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

Nf 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination) ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur, sous réserve de l'accord de la CCPCP.
2. L'alimentation des constructions agricoles (hors logement de fonction) pourra être assurée par un captage ou un forage individuel.

Nf 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle (hors bâtiments à usage agricole ou forestier) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Nf 3.2.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle.

Nf 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns

Zone naturelle à protéger au regard de la protection et de la sauvegarde des sites et des paysages du littoral

CHAPITRE Ns 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE Ns 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
○ Voir conditions ci-dessous.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
○ Voir conditions ci-dessous.	
Exploitation forestière	V*
○ Voir conditions ci-dessous.	

- Conditions spécifiques aux sous-destination autorisées dans la zone :

Sont admis 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 équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- 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 50 m².
 - 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.
 - c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 50 m².
- 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.
- 6. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1., 2. et 4. et les réfections et extensions prévues au 3. du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE Ns 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Ns 1.2.1 Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions à l'article Ns 1.1, dont le dépôt de véhicules usagées, de déchets de toutes natures, le stockage de ferraille et les matériaux de démolition et de récupération.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

ARTICLE Ns 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Ns 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ns 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE Ns 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE Ns 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ns 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.

Ns 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Ns 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Ns 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée selon les dispositions définies à l'article Ns 1.1.

Ns 2.1.5 Hauteur

Non réglementé.

ARTICLE Ns 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ns 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

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

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » devront être intégrées au projet.
- Les clôtures doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Les éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.
- Les clôtures devront être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol. Elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune.
- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.

Clôtures en limite de voie publique

- Les murs maçonnés en pierre et les murs en parpaing enduit n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur à partir du niveau de la rue ou du trottoir.
- Les haies n'excèdent pas 1,60 mètre de hauteur. Un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, est autorisé à l'arrière de la haie par rapport à la rue.
- Les murets (hauteur de 0,60 mètre maximum) surmontés d'une grille métallique ou d'une balustrade à claire-voie n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur.

Clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les murs pleins en seront pas autorisés sur l'ensemble d'une limite séparative pour permettre le passage de la petite faune.

Ns 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

La réfection des bâtiments existants présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural et repérés sur le plan de zonage, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades.
- Les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

Ns 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

Ns 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Ns 2.2.5 Densité

Non réglementé.

ARTICLE Ns 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ns 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

Ns 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.

3. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

Ns 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :

- Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

- Les espaces boisés classés.
- Les zones humides.

2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 20 mètres de part et d'autre de leurs berges et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 20 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

Ns 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté ; infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, stockage, citerne, réutilisation pour des usagers domestiques...

Si pour des raisons techniques, cette solution ne peut être mise en œuvre, les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées liées au projet ne pourront être évacuées vers le milieu récepteur qu'après la mise en place de tout dispositif permettant d'en limiter le débit et d'assurer la qualité du rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

ARTICLE Ns 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

CHAPITRE Ns 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ns 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Ns 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Ns 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

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

3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE Ns 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

Ns 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur, sous réserve de l'accord de la CCPCP.

Ns 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle (hors bâtiments à usage agricole ou forestier) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Ns 3.2.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle.

Ns 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI

Zone naturelle à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs

CHAPITRE NI 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE NI 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V*
<u>Conditions :</u> ○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>l'extension des constructions à usage d'habitations existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, à condition que l'extension soit limitée en surface. ○ La surface de l'extension créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes : • 30 % de la surface de plancher, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions). • 60 m² de surface de plancher, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions). ○ Pour les logements existants de plus de 250m² de surface de plancher, une extension peut être autorisée si elle est réalisée dans les bâtiments existants. ○ L'opération projetée n'entraîne pas d'aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. ○ L'opération projetée n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire. ○ L'opération projetée doit être située hors de la bande des 100 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral. ○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>les annexes aux constructions existantes à destination d'habitation</u> aux conditions cumulatives suivantes : ○ La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral et 30 mètres pour les communes non soumises à la Loi littoral. L'ensemble du bâtiment annexe devra être bâti dans le périmètre de 20 mètres ou de 30 mètres.	

○ L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes n'excède pas 20 m² pour les communes soumises à la Loi littoral et 30 m² pour les communes non soumises à la Loi littoral. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 30 m². ○ L'opération projetée n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire. ○ Le nombre de nouvelles annexes est limité à 2 par unité foncière (hors piscine). ○ Les annexes pour les communes soumises à la Loi littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.	
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V*
Conditions : ○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>l'extension des constructions existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes : ○ Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. ○ Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal. ○ L'emprise au sol créé n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUiH. ○ La surface de plancher ne doit pas excéder 250 m² (existant + extensions), <u>hormis pour les bâtiments ayant une surface de plancher supérieure à 250 m² à la date d'approbation du PLUiH sur le site du manoir de Moëllien à Plonévez-Porzay.</u> ○ L'opération projetée doit être située hors de la bande des 100 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral.	
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*
Conditions : ○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>l'extension des constructions existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes : ○ Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. ○ Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal. ○ L'emprise au sol créé n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUiH. ○ La surface de plancher ne doit pas excéder 250 m² (existant + extensions), <u>hormis pour les bâtiments ayant une surface de plancher supérieure à 250 m² à la date d'approbation du PLUiH sur le site du manoir de Moëllien à Plonévez-Porzay.</u> ○ L'opération projetée doit être située hors de la bande des 100 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral. ○ <u>A Ploéven, sur le secteur NI situé au lieu-dit « Ty-Anquer », sont autorisées les nouvelles constructions, dans la limite de 250 m² de surface de plancher, uniquement dans le cadre d'une relocalisation du camping existant.</u>	

Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions : ○ Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant ceux destinés à la production d'énergies renouvelables. ○ Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ○ En outre, <u>pour les communes soumises à la loi Littoral</u>, les nouvelles constructions doivent être implantées en continuité des agglomérations et villages existants.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	V*
○ <u>A Châteaulin, sur le secteur NI situé au lieu-dit « Run ar Puns », sont autorisées les nouvelles constructions, dans la limite de 250 m² de surface de plancher.</u>	
Équipements sportifs	V*
Conditions : ○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>l'extension des constructions existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes : ○ Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. ○ Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal. ○ L'emprise au sol créé n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUiH. ○ La surface de plancher ne doit pas excéder 250 m² (existant + extensions). ○ L'opération projetée doit être située hors de la bande des 100 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral.	
Autres équipements recevant du public	V*
Conditions : ○ Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, <u>l'extension des constructions existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes : ○ Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. ○ Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal. ○ L'emprise au sol créé n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUiH. ○ La surface de plancher ne doit pas excéder 250 m² (existant + extensions). ○ L'opération projetée doit être située hors de la bande des 100 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X

Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

- Est autorisé, sous réserve que le bâtiment respecte les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code rural par rapport aux bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 5 ans et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, le changement de destination des constructions existantes présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural repérées aux documents graphiques dans le but de recevoir l'une des sous-destinations prévue au NI 1.1, sous réserve de l'avis conforme de la CDNPS. Le changement de destination doit permettre la sauvegarde du patrimoine architectural de qualité.

ARTICLE NI 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

NI 1.2.1 Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

NI 1.2.2 Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres NI 2 et NI 3 ne s'appliquent pas.
- L'ensemble des règles de la zone ne s'applique pas aux ouvrages du réseau public de transport électrique.
- Les terrains de camping, sous réserve de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables, les hébergements insolites (de type cabanes dans les arbres, cabanes flottantes, tipis, yourtes) aux conditions cumulatives suivantes :

- Pour les communes soumises à la Loi littoral :
 - Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Que l'activité agricole ne soit pas compromise.
 - Qu'ils soient existants à la date d'approbation du PLUiH ou en continuité d'une agglomération ou d'un village.
- Pour les communes non soumises à la Loi Littoral :
 - Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Que l'activité agricole ne soit pas compromise.
- Les blocs sanitaires et locaux d'accueil liés et nécessaires au bon fonctionnement de la zone, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Pour les communes soumises à la Loi littoral, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles.
 - Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.
 - L'emprise au sol créé n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUiH.
 - La surface de plancher ne doit pas excéder 250 m² (existant + extensions).
 - L'opération projetée doit être située hors de la bande des 100 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral.
 - Pour les communes non soumises à la Loi Littoral, sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUiH, aux mêmes conditions que les communes littorales, ainsi que les nouvelles constructions, aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'emprise au sol créée est limitée à 60 m².
 - La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres au point le plus haut de la construction.
 - L'opération projetée n'entraîne pas d'aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles.
- Sous réserve qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (sentiers piétons, cyclables ou équestres, aires naturelles de stationnement, mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observations de la faune, équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité....), les aménagements légers de loisirs et d'agrément (aires de jeux, parcours sportifs...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE NI 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

NI 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

NI 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE NI 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NI 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

NI 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.
3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Pour les annexes.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

NI 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3,00 mètres.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
 - Pour les annexes ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur maximale au point le plus haut.

NI 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Se reporter à l'article NI 1.1 « Destinations et sous-destinations ». A défaut de règles indiquées dans l'article NI 1.1, l'implantation par rapport aux constructions sur une même propriété est considérée non réglementée.

NI 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée selon les dispositions définies à l'article NI 1.1 et à l'article NI 1.2.2.

NI 2.1.5 Hauteur

1. Les annexes

- La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 4,5 mètres au point le plus haut.

2. Autres sous-destinations autorisées dans la zone

Se reporter à l'article NI 1.1 « Destinations et sous-destinations » et à l'article NI 1.2.2 « Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités ».

ARTICLE NI 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

NI 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

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

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » devront être intégrées au projet.
- Les clôtures doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Les éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.
- Les clôtures devront être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol. Elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune.
- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.

Clôtures en limite de voie publique

- Les murs maçonnés en pierre et les murs en parpaing enduit n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur à partir du niveau de la rue ou du trottoir.
- Les haies n'excèdent pas 1,60 mètre de hauteur. Un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, est autorisé à l'arrière de la haie par rapport à la rue.
- Les murets (hauteur de 0,60 mètre maximum) surmontés d'une grille métallique ou d'une balustrade à claire-voie n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur.

Clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les murs pleins en seront pas autorisés sur l'ensemble d'une limite séparative pour permettre le passage de la petite faune.

NI 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural et repérés sur le plan de zonage, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades.
- Les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

NI 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article NI 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public. Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine public devra être sollicitée auprès de la collectivité compétente en la matière.

NI 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

NI 2.2.5 Densité

Non réglementé.

ARTICLE NI 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

NI 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

NI 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter

l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.

3. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

NI 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :

- Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés.
- Les zones humides.

2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 20 mètres de part et d'autre de leurs berges et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 20 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

NI 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif adapté ; infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, stockage, citerne, réutilisation pour des usagers domestiques...

Si pour des raisons techniques, cette solution ne peut être mise en œuvre, les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées liées au projet ne pourront être évacuées vers le milieu récepteur qu'après la mise en place de tout dispositif permettant d'en limiter le débit et d'assurer la qualité du rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

ARTICLE NI 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

CHAPITRE NI 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NI 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

NI 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

NI 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE NI 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

NI 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination) ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur, sous réserve de l'accord de la CCPCP.

NI 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

NI 3.2.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle.

NI 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ndpf

Zone correspondant au domaine public fluviale

CHAPITRE Ndpf 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE Ndpf 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions :	
○ Être nécessaire au bon fonctionnement de la vocation du domaine public maritime naturel. ○ Ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel de la zone.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE Ndpf 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas autorisés sous conditions sont interdits.

Ndpf 1.2.1 Sont autorisés sous conditions :

Sont admis, sous réserve de la 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 installations et ouvrages correspondant à la vocation du DPF naturel.
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui sont directement liés au DPF (ouvrages d'accès, prises d'eau, émissaires, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les autres constructions ou installations dont l'exploitation justifie une localisation sur le DPF.

ARTICLE Ndpf 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Ndpf 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ndpf 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE Ndpf 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

CHAPITRE Ndpf 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nm

Espace maritime

CHAPITRE Nm 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE Nm 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions :	
○ Être nécessaire au bon fonctionnement de la vocation du domaine public maritime naturel. ○ Ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel de la zone.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
Exploitation forestière	X

- Conditions complémentaires spécifiques à la destination « exploitation agricole » :
 - Ne pas engendrer pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Être nécessaire aux activités de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du décret fixant le régime d'autorisation des exploitations de cultures marines.

ARTICLE Nm 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas autorisés sous conditions sont interdits.

Nm 1.2.1 Sont autorisés sous conditions :

Sont admis, sous réserve de la 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 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 ouvrages et installations liés au fonctionnement du port de pêche et de plaisance, ainsi que les cales.
- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les mouillages autorisés.
- Les installations nécessaires aux zones de mouillages et d'équipements légers ainsi qu'aux mouillages individuels.
- 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 usages conformes à la vocation du domaine public maritime naturel.
- Les installations liées à l'aquaculture marine et à l'exploitation des ressources de la mer selon la procédure d'instruction qui leur est particulière.

ARTICLE Nm 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Nm 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Nm 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE Nm 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

CHAPITRE Nm 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Non réglementé.