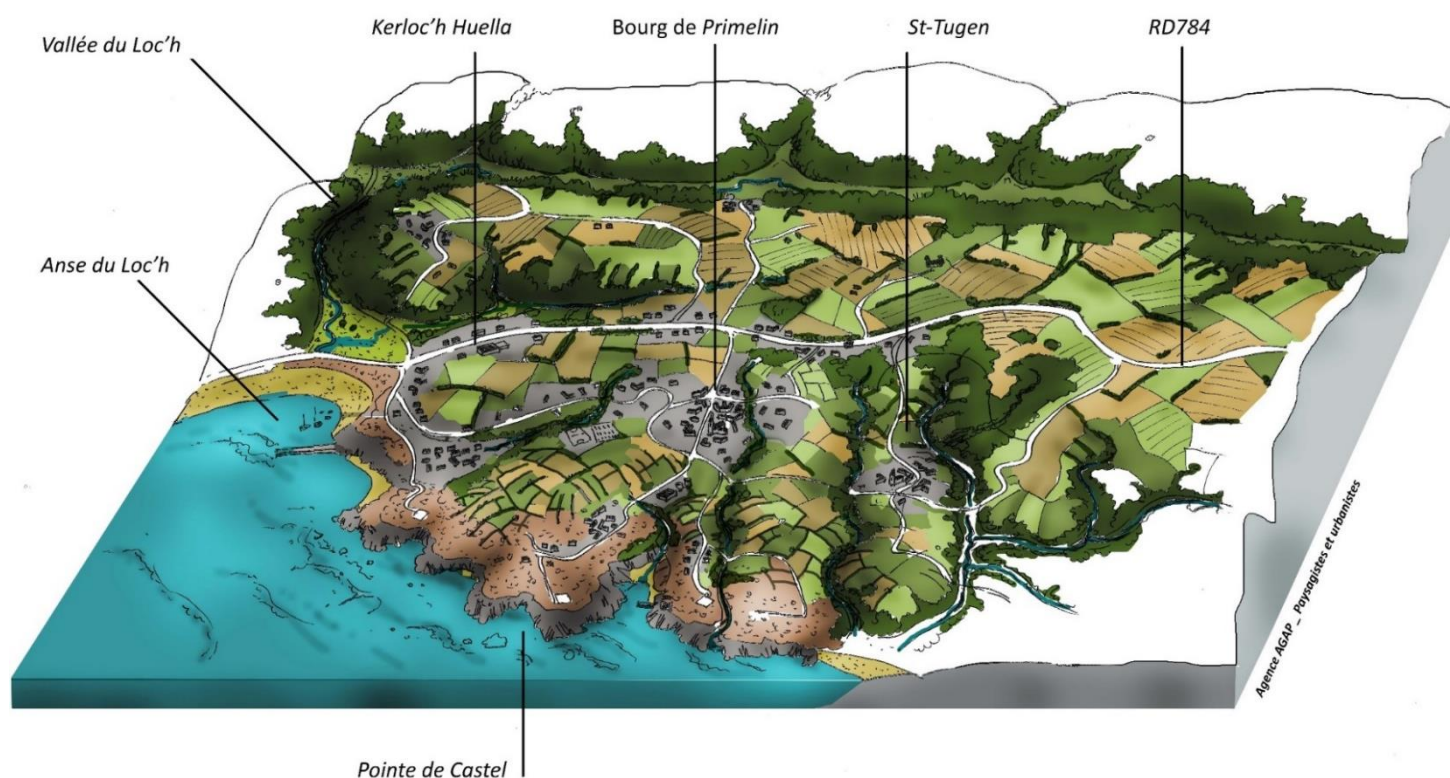


COMMUNE DE PRIMELIN

PLAN LOCAL D'URBANISME



5 – REGLEMENT ECRIT

Arrêt du PLU : DCM du 10 août 2020

Approbation du PLU : DCM du 10 décembre 2021

Table des matières

TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UH à vocation d'habitat et d'activités compatibles	12
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AUh	18
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A	23
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N	32
CAHIER DE RECOMMANDATIONS ESPECES VEGETALES	40
ZONES BASSES LITTORALES EXPOSEES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE	43
NUANCIER	44

TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Primelin y compris son territoire en mer jusqu'à la limite des eaux territoriales.

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

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

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- Les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,
- Les dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés depuis moins de 10 ans

D'autres informations utiles sont mentionnées ci-après :

- Des zones interdites au stationnement de caravanes, en dehors des terrains aménagés, par arrêté préfectoral du 15 janvier 1986
- Les zones de Droit de Préemption Urbain dans les zones U et AU, instituées en application des dispositions des articles L211-1 et suivants du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du "**DATE D'APPROBATION DU PLU**"
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur le tout le territoire communal en application des articles L421-3 et R421-6 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du "**DATE D'APPROBATION DU PLU**"

- L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du **"DATE D'APPROBATION DU PLU"**
- En application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédé d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au PLU au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines dites « zones U »

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

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

Les zones 1 AU sont immédiatement constructibles

Les zones agricoles dites « zones A »

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

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les différentes destinations et sous destinations sont définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, à savoir 5 destinations et 21 sous-destinations

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Equipements d'intérêt collectifs et service public	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre :

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

6 - DEFINITIONS

Acrotère

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

Alignement

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

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle ne peut constituer un nouveau logement.

Changement de destination

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

Construction

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

Contigu

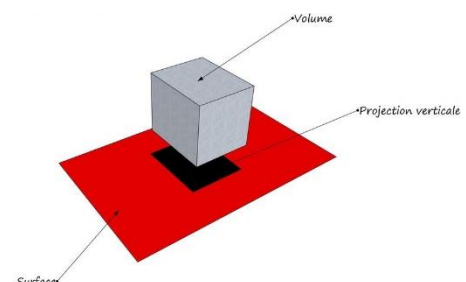
Des constructions ou terrains sont contigus, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

Destination

Les différentes destinations sont définies à l'article R151-27 du code de l'urbanisme (voir p.5)

Emprise au sol

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



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

Extension

L'extension consiste en 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.

Faîtage

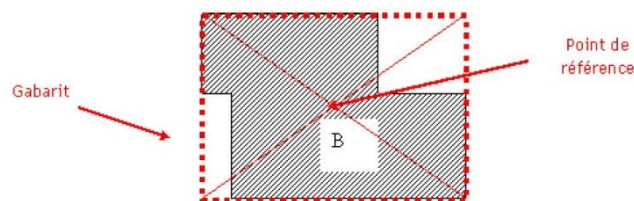
Sommet d'une toiture en pente.

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée dans le paragraphe 4 (thématique 2) des règlements de zone est la différence d'altitude maximale calculée à partir d'un « point référence » défini comme suit :

Le point de référence est pris au centre de l'emprise de chaque projet de construction au niveau du sol naturel avant travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

Pour définir le centre de la construction, il sera utilisé un gabarit rectangulaire dans lequel s'insère le projet, le centre de ce gabarit constituant le point de référence comme dans l'exemple ci-après :



Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant exécution des fouilles et remblais.

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

La hauteur autorisée est donc la différence d'altitude entre le centre du gabarit et :

- Le sommet de la façade : plan vertical de façade en dehors de façade de pignon. Pour les constructions avec une toiture terrasse, l'acrotère correspond au sommet de la façade quand ce dernier est réglementé.
- Le point le plus haut, ou faîtage pour les toits à deux pentes.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé...) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

Limite de voies et emprises publiques

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique y compris les voies des lotissements privés. Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Limites séparatives

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

Logement de fonction

Il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique ou agricole dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité à laquelle il est rattaché.

Marge de recul

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

Opération d'aménagement d'ensemble

Opération comportant plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global et cohérent. On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

Rénovation

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

Ruine

Doit être considérée comme une ruine les vestiges d'un bâtiment ne répondant pas à la définition d'une construction existante. La ruine est parfois représentée au cadastre par des traits pointillés. Elle n'est soumise ni à la taxe foncière ni à la taxe d'habitation.

La loi interdit de rénover un bâtiment ne pouvant être caractérisé de « construction existante ». Il doit pour cela avoir conservé l'essentiel de ses murs porteurs, selon l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme. La jurisprudence tend à considérer qu'un bâtiment présentant moins de trois murs porteurs intacts (jusqu'en haut du pignon) est une ruine.

Unité foncière

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

7 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

En-dehors des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des monuments historiques, à la protection des sites et monuments naturels et du zonage archéologique, annexées au PLU, des dispositions pour la protection du cadre bâti et paysager s'appliquent et sont reportés au règlement graphique.

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

Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt écologique et/ou paysager.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à leur entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un des éléments repérés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. L'autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. Les principaux critères de décision étant, dans le cas d'une haie, d'un alignement d'arbres ou d'un boisement, l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès. Les éléments identifiés au règlement graphique génèrent une marge de recul *non aedificandi* d'une largeur de 5 mètres de part et d'autre de leur axe permettant de préserver le système racinaire des plantations et des arbres et les fonctions écologiques des alignements et continuités.

8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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

10 - ESPACES BOISES

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale. Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

Est interdit, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

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

11 – ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

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

Les zones humides et les cours d'eau sont identifiés au règlement graphique.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées, en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec les dispositions de la Loi sur l'Eau.

L'inventaire des zones humides annexé au PLU ne présage pas de l'absence de zones humides sur des secteurs non identifiés. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels conformément aux dispositions du SDAGE et du SAGE qui couvre la zone humide.

Les cours d'eau disposent de marges de recul de 35 m non aedificandi de part et d'autre de leur axe en zones A et N.

12 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES LOI LITTORAL

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

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

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

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

13 - CLOTURES

L'édification des clôtures en limite de voies et emprises publiques ou privées est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal "**DATE D'APPROBATION DU PLU**"

14 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

15 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

16 - SUBMERSION MARINE

Primelin est concernée par le risque inondation par submersion marine.

Le territoire est couvert par la carte des zones basses littorales (voir carte en annexe du présent règlement) qui déterminent les zones d'aléa fort, moyen ou lié au changement climatique ainsi que les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des structures de protection connues contre les submersions marines (digues ou cordons dunaires)

La commune de Primelin est soumise aux aléas météo/marin principalement du secteur Sud-Ouest au Sud-Est mais n'a pas d'enjeux exposés hormis le port et ne présente pas de zones basses (source : *Porter à connaissance de l'Etat*)

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UH à vocation d'habitat et d'activités compatibles

La zone UH est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au bourg de Primelin et au village de Saint-Tugen

Certains terrains peuvent être concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'aménagement de ces terrains.

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

Article UH 1 - Destinations et sous-destinations

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

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

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes plus de trois mois par an consécutifs ou non. Cette interdiction ne s'applique pas si le stationnement se fait dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Quelle que soit sa durée et son emplacement, le stationnement de caravane est dans tous les cas soumis à accord préalable du maire.
- la construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.

Sont autorisés sous conditions :

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

Article UH 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

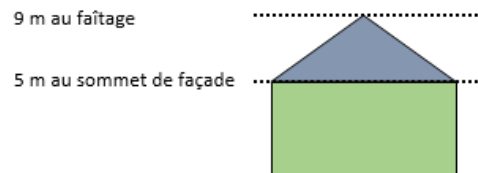
Non réglementée

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UH 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :



La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser la hauteur au sommet de la façade ou au faîtage des constructions qu'elles étendent.

Dans le cas d'une extension à toit plat ou monopente, la hauteur maximale de l'extension ne pourra pas dépasser 5 m.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres.

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

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un recul adapté aux dimensions du terrain.

L'implantation des constructions devra privilégier le meilleur apport solaire possible pour la construction tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines.

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

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'implantation en second rideau.

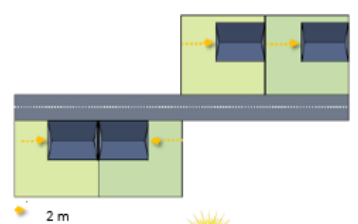
Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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



Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est libre pour la construction principale ; elle sera définie dans le cadre du permis de construire.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m².

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 40 m².

Article UH5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur (nuancier en annexe)...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

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

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

Les constructions principales devront avoir une toiture à 2 pentes (inclinaison de 45°) couverte d'ardoises. Les toitures des bâtiments de liaison (extensions) peuvent être de type monopente ou terrasse de couleur ardoise (zinc, bac acier..) ou végétalisées.

Les équipements de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture. Le cadre et les panneaux seront adaptés à la couleur de la toiture.

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

Performances énergétiques et environnementales

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

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 30 centimètres maximum des règles de l'article UH4 pourra être autorisée sous réserve de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment ou de ne pas gêner la circulation (notamment si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite). En cas de non-respect de l'une de ces réserves, pour pouvoir bénéficier de la « règle alternative » précitée, des adaptations du projet pourront être imposées comme par exemple interdire la réalisation d'une isolation entre le sol et le haut du rez-de -chaussée

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront de préférence constituées de talus existants ou de haies d'essences locales à maintenir et entretenir. Un cahier de « recommandations d'espaces végétales » est annexé au présent règlement.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'aspect, les dimensions et matériaux des clôtures devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

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

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

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune en réservant un passage continu ou ponctuel au ras du sol.

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

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m à partir du terrain naturel.

En limite des voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m à partir du terrain naturel.

Les murets en pierre ou en parpaings enduits, d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, peuvent être surmontés de divers matériaux (grilles, claustras, lisses, ...) sans pouvoir dépasser 1,60 m au total.

En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures peuvent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80 m ou de murets de pierres.

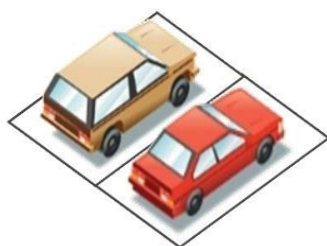
Sont interdits :

- Les plaques de béton moulé
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparents (parpaing)
- Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
- Les panneaux pleins
- Les plantations d'espèces invasives (voir liste en annexe)

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

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

Article UH 7 - Stationnement



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

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UH 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article UH 9 - Desserte par les réseaux

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

Défense incendie : la défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Réseaux électriques : les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment.

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect d'un débit de fuite maximal de 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AUh

à vocation d'habitat et d'activités compatibles

La zone 1AUh correspond au secteur à caractère naturel situé en extension du bourg de Primelin, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme.

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

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. La commune peut par délibération approuvant un programme d'ensemble, mettre à la charge des bénéficiaires des autorisations de construire tout ou partie des dépenses des équipements publics prévus y compris la voirie en application de l'article L.332-9 du code de l'urbanisme.

La zone 1AUh est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation. Les conditions d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

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

Article 1AUh 1 - Destinations et sous-destinations

La zone 1AUh est une zone de mixité fonctionnelle à vocation principale d'habitat pouvant comprendre également des équipements et des activités compatibles avec l'habitat. Elle est située en extension du bourg de Primelin.

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

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes plus de trois mois par an consécutifs ou non. Cette interdiction ne s'applique pas si le stationnement se fait dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (article R111-50 code de l'urbanisme). Quelle que soit sa durée et son emplacement, le stationnement de caravane est dans tous les cas soumis à accord préalable du maire.
- la construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.

Article 1AUh 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

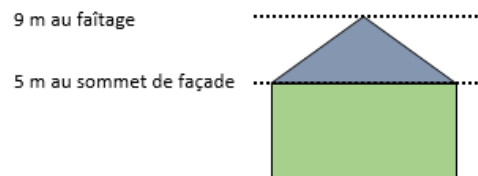
Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUh 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :



La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser la hauteur au sommet de la façade ou au faîtage des constructions qu'elles étendent.

Dans le cas d'une extension à toit plat ou monopente, la hauteur maximale de l'extension ne pourra pas dépasser 5 m.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres

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

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un recul adapté aux dimensions du terrain.

L'implantation des constructions devra privilégier le meilleur apport solaire possible pour la construction tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines.

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

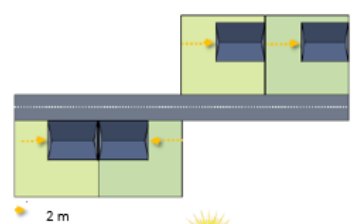
Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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



Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est libre pour la construction principale ; elle sera définie dans le cadre du permis de construire ou d'aménager

L'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m².

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 40 m².

Densité de construction

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent la densité minimum de logements attendue.

Article 1AUh 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Aspect des constructions**

Les règles de la zone UH s'appliquent

Performances énergétiques et environnementales

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

Clôtures

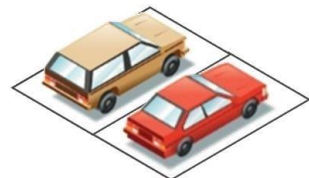
Les règles de la zone UH s'appliquent

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

Les règles de la zone UH s'appliquent

Article 1AUh 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.



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

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**Article 1AUh 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

Article 1AUh 9 - Desserte par les réseaux

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

Défense incendie : la défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Réseaux électriques : les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment.

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect d'un débit de fuite maximal de 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

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

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

La zone A comprend les secteurs Aa, Ab, Ac et Ai

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles ou forestières
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y est interdite.
- **Ac** délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités de cultures marines situées sur le domaine terrestre.
- **Ai** délimitant les secteurs d'activités secondaires ou tertiaires existants au sein de l'espace rural

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**Article A 1 - Destinations et sous-destinations**

En secteurs Aa et Ab:

- Exploitation agricole et forestière

En secteur Ac :

- Cultures marines

En secteur Ai :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

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

1- SONT INTERDITS

En tous secteurs

- Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination des constructions existantes sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et leurs jonctions nécessaire à l'exercice des missions de service public.
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes plus de 3 mois par an consécutifs ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Quelle que soit sa durée, le stationnement de caravanes est dans tous les cas soumis à accord préalable du maire.

- l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs et de Résidences Mobiles de Loisir,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines

En secteur Ab

- toute construction ou installation notamment agricole

En secteur Ac

- toute construction ou installation, sauf cas autorisés sous conditions
- le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires aux activités de culture marine ou à un intérêt général lié à la mer.

En secteur Ai

- toute construction ou installation, sauf cas autorisés sous conditions

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Dans les communes littorales, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

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

En tous secteurs

- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Aa

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

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

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

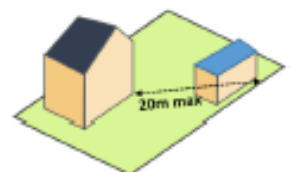
- un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que l'emprise au sol ne dépasse pas 35 m².
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- les hébergements, locaux ou installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, locaux de transformation et locaux de vente des produits issus de l'activité agricole, chambres d'hôtes...), sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

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

- la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- l'extension des habitations existantes (réalisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent PLU) dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, n'a pas pour effet de créer un nouveau logement, respecte les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.
 - L'emprise au sol initiale ne peut être inférieure à 50 m²
 - L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes :
 - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU
 - 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU
 - L'emprise au sol totale, extension comprise, ne doit pas excéder 200 m²

L'édification d'une annexe aux bâtiments d'habitation (hors piscine) est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- ✓ elle ne crée pas de logements nouveaux
- ✓ elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- ✓ elle doit être implantée dans une enveloppe de 20 mètres de la construction principale



En secteur Ac

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- les installations et constructions nécessaires aux activités de cultures marines exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre des bâtiments d'exploitation pour les activités telles que lavage, triage, calibrage, emballage....
- l'extension des bâtiments nécessaires aux activités de cultures marines exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En secteur Ai

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- l'extension des bâtiments accueillant des activités artisanales, industrielles et tertiaires ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement :
 - dans la limite de 50% d'extension par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
 - dans la limite de 10% d'extension de la surface de vente (hors café et restaurant).

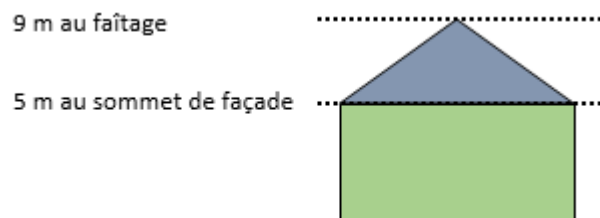
Article A 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions****Hauteurs maximales autorisées**

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

Constructions à usage de logement de fonction : la hauteur maximale est fixée à :

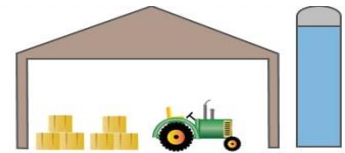


Extensions des constructions existantes : la hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur au sommet de la façade ou au faîtage des constructions qu'elles étendent.

Dans le cas d'extension à toit plat ou monopente, la hauteur maximale de l'extension ne pourra pas dépasser 5 m.

Annexes : la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres

Constructions à usage utilitaire : la hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc. n'est pas réglementée.



En secteur Ai et Ac, les extensions des bâtiments d'activité existants ne peuvent dépasser la hauteur totale de la construction qu'elles étendent.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, le long de la RD 784 (route départementale du réseau principal) :

- ♦ Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une marge de recul de 35 m/axe de la voie
- ♦ Les autres constructions doivent respecter une marge de recul de 25 m/axe de la voie

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départementale.

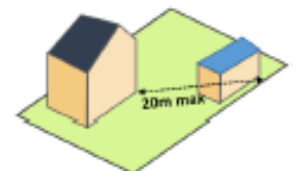
Sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de voirie, pourront être autorisées dans ces marges de recul l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de l'alignement de la façade existante. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes



Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

Les annexes autorisées au paragraphe 2 doivent être implantées dans une enveloppe de 20 mètres de la construction principale

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, extension comprise, ne peut dépasser 200 m².

L'emprise au sol maximale des annexes est de 30 m².

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 40 m².

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

Aspect des constructions

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

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

Bâtiments agricoles

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

Restauration de bâtiments anciens

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

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales. Un cahier de « recommandations d'espaces végétales » est annexé au présent règlement.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures doivent être perméables à la petite faune en réservant un passage continu ou ponctuel au ras du sol.
- Pour les parcelles à usage unique d'habitation (sans activité agricole), les clôtures ne peuvent excéder 1,60 m en limite sur voie et en limites séparatives.
- **En secteur Ai** les clôtures ne peuvent ne peuvent dépasser 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Performances énergétiques et environnementales

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

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

Afin de faciliter son intégration dans l'environnement, des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

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

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

Éléments de paysage à protéger

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils mettent en péril une

continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle hydraulique, écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Article A 7 – Stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article A 9 - Desserte par les réseaux

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

Défense incendie : la défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Réseaux électriques : les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment.

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, s'il existe

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

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

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

La zone N comprend les secteurs Na, NL, Ngs, Ns, Nzh

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **NL** permettant le fonctionnement et le développement (sans extension du périmètre) du camping municipal et des équipements en lien avec les activités légères de loisir et la pratique de sport en plein air.
- **Ngs** délimitant le site du Loc'h (y compris le port) en vue de sa valorisation dans le cadre du Grand Site de France Pointe du Raz en Cap Sizun
- **Ns et Nsm** délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 121-23 et R 121-5 du code de l'urbanisme).
- **Nzh** délimitant les zones humides
- **Nm** couvrant le domaine public maritime hors espaces remarquables en mer (Nsm)

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

Article N 1 - Destinations et sous-destinations

Secteur NL :

- Hébergement touristique
- Equipements sportifs

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

SONT INTERDITS

En tous secteurs :

- Hors espaces urbanisés de la bande littorale des 100 m, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination des constructions existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et leurs jonctions nécessaire à l'exercice des missions de service public.
- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI)
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines

En secteurs Na et Ngs :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement non autorisé sous conditions au présent paragraphe.
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- le stationnement de caravanes isolé sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Quelle que soit sa durée, le stationnement de caravanes est dans tous les cas soumis à accord préalable du maire.

En secteur NL :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement non autorisé sous conditions au présent paragraphe.

En secteurs Nzh et Ns :

- tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôt divers, création de plans d'eau, imperméabilisation, changement de destination.
- le camping et le caravanage sous quelques formes que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas autorisés sous conditions en secteur Ns,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

En secteur Nm :

- toutes constructions et installations autres que celles autorisées sous conditions

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

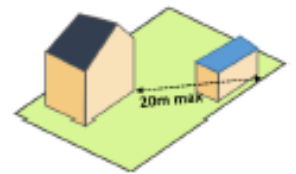
En secteur Na :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, eau, assainissement, télécommunications...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

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

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement
- le changement de destination d'un bâtiment spécifiquement identifié aux documents graphiques du règlement en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone.

- l'extension des habitations existantes (réalisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du PLU) dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, n'a pas pour effet de créer un nouveau logement, respecte les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.
 - L'emprise au sol initiale ne peut être inférieure à 50 m²
 - L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes :
 - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU
 - 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU
 - L'emprise au sol totale, extension comprise, ne doit pas excéder 200 m²
- l'édification d'une annexe (hors piscine) aux bâtiments d'habitation est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ elle ne crée pas de logements nouveaux
 - ✓ elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ✓ elle ne dépasse pas une hauteur de 4 m au point le plus haut
 - ✓ elle doit être implantée dans une enveloppe de 20 mètres de la construction principale
- les mesures de conservation, de protection, de restauration ou de gestion écologique de ces espaces sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux



En secteur NL

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- les terrains aménagés pour le camping et le caravanning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et dans le cadre des autorisations accordées,
- l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante et qu'elle n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Les installations et aménagements légers directement et strictement liés aux aires de jeu, de sport et de loisirs

En secteur Ngs

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- les travaux de constructions et d'installations liées à l'aménagement ou à la mise en valeur du port tels que digue, cale sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'état d'un titre d'occupation approprié.
- les aménagements légers liés à l'accueil, à l'information du public et à la mise en valeur du site dans le cadre du Grand Site de France Pointe du Raz en Cap Sizun.

En secteur Ns

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- L'atterrissage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de services public définies à l'article L121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour

la réalisation de ces ouvrages électriques et de communications électroniques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - ✓ A la sécurité maritime et aérienne
 - ✓ A la défense nationale
 - ✓ A la sécurité civile
 - ✓ Au fonctionnement des aéroports
 - ✓ Au fonctionnement des services portuaires autres que les ports de plaisance
 - ✓ Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative
- En application du code de l'urbanisme, peuvent être implantés, dans le respect des obligations d'information et de participation du public exposées dans le code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - b) Les aires de stationnements indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 50 m²;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
 - f) Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- En application du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux
- Sur la partie maritime, les zones de mouillage soumises à leur réglementation spécifique.

En secteur Nzh :

- Les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture du public).
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leur fonction naturelle

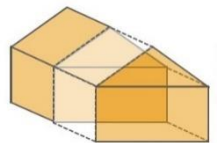
En secteur Nm :

- 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 mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les mouillages autorisés
 - 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 renouvelable
 - Les usages conformes à la vocation du domaine public maritime naturel

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions**Hauteur maximale autorisée**

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



La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions des bâtiments doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, extension comprise, ne peut dépasser 200 m².

L'emprise au sol maximale des annexes est de 30 m²

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 40 m².

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

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

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

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

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales. Un cahier de « recommandations d'espaces végétales » est annexé au présent règlement.
- Les clôtures doivent être perméables à la petite faune en réservant ponctuellement un passage au ras du sol.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Pour les parcelles à usage unique d'habitation (sans activité agricole), les clôtures ne peuvent excéder 1,60 m en limite sur voie et en limites séparatives.
- **En secteur NL** les clôtures pourront être constituées de grilles ou grillages noyés dans la végétation d'une hauteur maximale de 2 m, de haies végétales d'essences locales.

Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

Article N 7 – Stationnement

Sans objet

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article N 9 - Desserte par les réseaux

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

Défense incendie : la défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Réseaux électriques : les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment.

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

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

**CAHIER DE RECOMMANDATIONS
ESPECES VEGETALES**

1 - ESPECES VEGETALES A PROSCRIRE◇ **Espèces invasives ou potentiellement invasives** (liste non exhaustive)**Arbres et arbustes**

<i>Acer negundo</i>	Erable negundo
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre / Baccharis
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddléia de David / Arbre aux papillons
<i>Elaeagnus macrophylla</i> Thunb. / <i>angustifolia</i> L.	Eleagnus
<i>Lycium barbarum</i> L.	Lyciet commun
<i>Prunus lauracerasus</i> L.	Laurier-cerise / Laurier-palme
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron de la Mer Noire
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux acacia

Strate herbacée

<i>Allium triquetrum</i> L.	Ail à tige triquètre
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambrosie à feuilles d'armoise
<i>Aster anceolatus</i>	Aster lancéolé
<i>Aster novi-belgii</i> L.	Aster de Virginie
<i>Azolla filiculoides</i>	Azollé
<i>Carprobatus edulis</i> (L.)	Ficoïde comestible / griffe de sorcière
<i>Cortadenia selloana</i>	Herbe de la pampa
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
<i>Impatiens grandulifera</i>	Impatience de l'Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i>	Impatiente à petites fleurs
<i>Oenothera biennis</i> L.	Onagre bisannuelle / Onagre à sépales rouges
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Vigne vierge
<i>Paspalum dilatatum</i>	Herbe de Dallis
<i>Petasites fragrans</i> (et <i>P. hybridus</i>)	Pétasite odorant / Grand pétasite
<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon (et autres renouées asiatiques)
<i>Solidago gigantea</i>	Solidago géant / Solidage du Canada

◇ Autres espèces

Bambous (tendance envahissante pour la plupart des espèces de bambou)

Atriplex halimus (croissance forte, nécessitant des tailles répétées)

Peuplier d'Italie

Cupressus et thuya

Chêne rouge

2 – ESSENCES CONSEILLEES POUR LES PLANTATIONS

Sont privilégiées **les plantes assez basses et/ou à croissance lente** afin de limiter les tailles et par conséquent le volume de déchets verts.

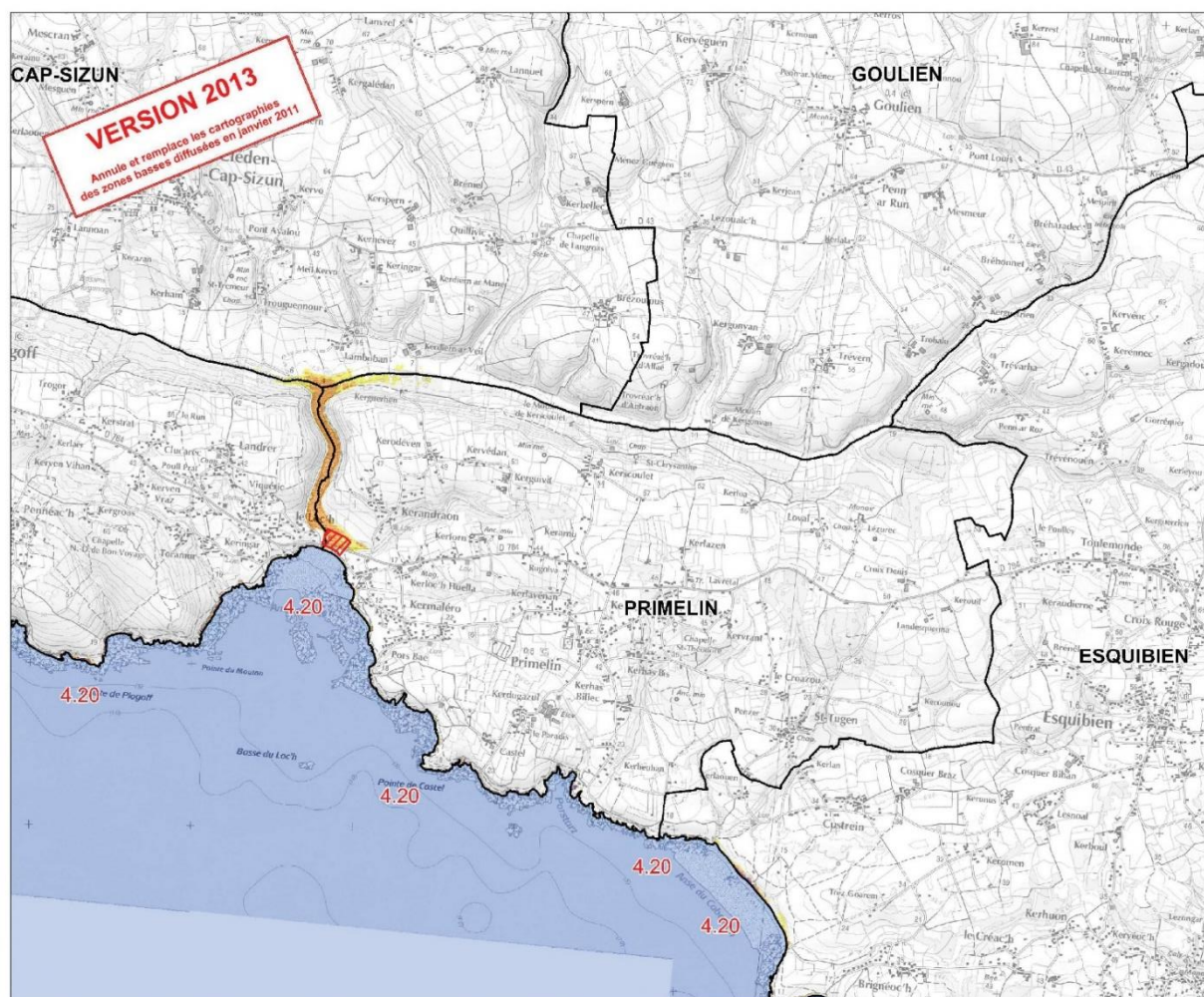
- | | |
|------------------|------------------------|
| - Ajonc d'Europe | - Saule roux |
| - Prunellier | - Saule osier |
| - Aubépine | - Saule romarin |
| - Romarin | - Fusain |
| - Tamaris | - Lilas à petite fleur |
| - Chêne vert | |

ainsi que les **espèces fruitières** telles que pommiers, figuiers, poiriers, pêcheurs...et des petits fruits comestibles : framboisiers, groseilliers, cassis...

Pour la plantation d'arbre isolé, on privilégiera les essences déjà présente sur le territoire, à la silhouette graphique, et en particulier :

- Cyprès de Lambert
- Pin maritime (plutôt que le pin de Montherey)

ZONES BASSES LITTORALES EXPOSEES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE



Sources :
 - MNT (partie terrestre du produit Litto 3D ©)
 - Note méthodologique sur les niveaux marins extrêmes SHOM/CETMEF - Analyse des produits 2006 et 2012 (Edition SHOM/CETMEF 2013)
 - Scan 25 (IGN)
 - Tables SIG (DDTM29)

Auteur :
 - DDTM29/SRS/UPR - Date de création : novembre 2013 - Mapinfo Professionnal V10.0.1

MNT : Modèle Numérique de Terrain
 IGN : Institut Géographique National
 NGF : Nivellement Général de la France
 SHOM : Service Hydrographique et Océanographique de la Marine
 CETMEF : Centre d'Etudes Techniques Maritimes et Fluviales



DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

Commune de
PRIMELIN
 Zone n° 93

Carte d'information
 sur les risques de submersion marine,
 utile aux autorités publiques
 pour l'application des règles d'urbanisme
 (voir notice d'accompagnement de novembre 2013)

LÉGENDE

- Limite communale
- Zone d'aléa "liée au changement climatique à l'horizon 2100" 0 m < H d'eau < 0.40 m
- Zone d'aléa "moyen" 0 m < H d'eau < 1.00 m
- Zone d'aléa "fort" H d'eau > 1.00 m
- Zone de dissipation d'énergie (100 m) à l'arrière des systèmes de protection connus (digues ou cordons dunaires)
- Niveau Marin de Référence (NMR) en NGF/IGN69
- 4.20 m
- Limite externe zone rouge du PPR
- Limite externe zone bleue du PPR

Echelle : 1/25 000ème



NUANCIER COMMUNAL

Les couleurs autorisées pour les façades et les pignons :

- Blanc
- Blanc-crème
- Beige clair
- Gris clair