

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SAINT-JEAN-DU-DOIGT

REGLEMENT

5

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Préambule.

Il est rappelé que les articles énoncés dans ce document réglementaire sont susceptibles d'évoluer au cours du temps. Ceux qui sont présents dans ce document sont issus du Code de l'Urbanisme valide en 2015. Pour une mise à jour de ces articles, consultez le site www.legifrance.fr.

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone U
CHAPITRE 2 : Règlement applicable à la zone UL

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones 1AU
CHAPITRE 2 : Règlement applicable aux zones 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone N

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

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

L'organisation du règlement de chaque zone présente :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les articles ne faisant pas l'objet de prescriptions n'intègrent pas la présentation du règlement.

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DU-DOIGT
REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

INTRODUCTION

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

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auxquels il fait explicitement référence.

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-JEAN-DU-DOIGT ainsi que sur le domaine public maritime sur une largeur de 12 milles marin.

Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles [R.111-2 à R.111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- la loi sur l'eau
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

* Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité et des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

* Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

* Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable (Articles L.130-1, L.142-11, R.130-1, R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme). Tout défrichement des espaces boisés classés est interdit.

* Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L.311-1 du Code Forestier et suivants). Se référer à l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2003 qui abaisse à 2,5 hectares le seuil au-dessus duquel s'applique cette réglementation

* Les lotissements (Articles L.442-1 à L.442-14, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme).

* Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

* Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois est soumis à déclaration préalable (Art.R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

* Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs soumis à permis d'aménager (Article L.443-1 du Code de l'Urbanisme).

* Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D.n° 79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).

3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles 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 (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre - CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02.99.84.59.00).

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

Code du patrimoine Livre V – Archéologie – notamment ses titres II et III

- Article L.522-4 du Code du Patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.»

- Article L.522-5 du Code du Patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.»

- Article L.531-14 du Code du Patrimoine

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.»

Décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Article 1 : *"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".*

Article 4 : *« Entrent dans le champ de l'article 1er :*

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;

b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;

c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;

d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux énumérés ci-après :

- a) Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
- b) Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- c) Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- d) Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,5 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article 5.

Les travaux mentionnés aux cinq alinéas précédents doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région.

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Article 7 : « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés à l'article 4 ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier article de l'article 6 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Code de l'urbanisme

Article L.121-1 du Code de l'urbanisme

«Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité. »

(...)

Article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1».

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 ».

Code Pénal

Article 322-3-1 : « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :

- 1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ;
- 2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;
- 3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 130-1 à L 130-5 et R 130-1 à R 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 123-17, R.123-11 du Code de l'Urbanisme.
- une identification et localisation des éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (Article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme). Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1.

1) Les zones urbaines dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles correspondent aux :

- | | |
|---|-----------|
| - constructions anciennes délimitant le centre bourg traditionnel dit | UA |
| - constructions continues ou discontinues dites | UB |
| - zones à vocation de loisirs et de tourisme léger (camping de Milin Ar Mesquéau) dites | UL |

Aux zones urbaines U, s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

2) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le secteur **1AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur **1AUb** correspond au développement de la zone **UB** ;

Le secteur **2AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur **2AUb** correspond aux réserves d'urbanisation à vocation d'habitat à long terme de type **UB**.

Aux zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

3) Les zones agricoles dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles correspondent

- | | |
|--|------------|
| - aux zones agricoles dites | A |
| - aux zones humides présentes en zone agricole dites | Azh |

Aux zones agricoles A s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

Certaines de ces zones se situent au sein de périmètre de protection de la ressource en eau de Triévin Coz. Un indice p2 est inscrit. Les pétitionnaires devront consulter, en complément du règlement de P.L.U, l'arrêté préfectoral n°2008-0223 du 18 février 2008 présent au sein des documents annexes du P.L.U.

4) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

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

Elles correspondent aux :

- | | |
|---|------------|
| - zones naturelles et forestières dites | N |
| - zone en bordure de la plage de Saint Jean dites | Nm |
| - zones liées à la présence de site archéologique de type 2 dites | NN |
| - espaces remarquables (terrestres ou littoraux) dits | NS |
| - zones humides dites | Nzh |

Aux zones naturelles N, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

Certaines de ces zones se situent au sein de périmètre de protection de la ressource en eau de Triévin Coz. Des indices p1 et p2 sont inscrits. Les pétitionnaires devront consulter, en complément du règlement de P.L.U, l'arrêté préfectoral n°2008-0223 du 18 février 2008 présent au sein des documents annexes du P.L.U.

Certaines de ces zones se superposent avec la délimitation des zones humides. Un indice zh vient compléter la classification.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

" Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes." (Article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 – QUELQUES DEFINITIONS

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

Extension : Construction accolée à la construction principale.

Annexes : Construction détachée de la construction principale. L'annexe constitue une construction secondaire au volume moindre par rapport à la construction principale.

Restauration : action qui consiste à remettre en place un état précédent qui a été altéré, de redonner à un bâti une apparence proche de son état initial.

Réhabilitation : action qui consiste à moderniser un bâti existant pour qu'il réponde au mieux aux attentes de ses occupants.

Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme) : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Surface de plancher (article R.112-2 du Code de l'urbanisme) :

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

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

Nouvelle construction :

On entend par nouvelle construction les constructions quelque soit leur usage (habitation, activités...), les extensions et les annexes.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision et qui constitue un ensemble homogène.

Article 6 – RAPPELS

1. Urbanisme et sécurité routière :

Conformément aux dispositions de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la sécurité publique, et en particulier la sécurité routière.

2. Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

3 – Energie renouvelable – transition énergétique

Les éléments techniques permettant l'utilisation d'énergie renouvelable et la réalisation d'économie d'énergie sont autorisés sous réserves d'avis favorables des autorités compétentes (en particulier avis de l'Architecte de Bâtiments de France).

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DU-DOIGT
REGLEMENT

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

(Zones de type U)

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U (UA,UB)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, disposant des équipements essentiels et recouvre l'agglomération.

Dans cette zone sont admis les constructions, opérations d'aménagement d'ensemble, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent :

- le secteur **UA** correspond :

- au centre historique du bourg de SAINT-JEAN-DU-DOIGT, caractérisé par une urbanisation dense, aux constructions édifiées en ordre continu le long des voies ou places publiques, le plus souvent en limite séparative.

- le secteur **UB** correspond

- au développement du cœur de bourg à la fois sur le plateau de Pen Ar C'ha, ainsi que le long de la RD79. Ces secteurs se caractérisent par une urbanisation de densité moyenne, aérée souvent marqués à l'approche du bourg par de vastes espaces verts.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
6. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-23 h du Code de l'urbanisme.

Article U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. L'ouverture de carrières.
2. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.
3. Le stationnement isolé des caravanes et mobil-home sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée à l'exception des dispositions inscrites à l'article 2- A.6.
4. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
5. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

Article U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, de loisirs et de sports, aires de jeux,
2. Les constructions affectées à des activités artisanales, industrielles et d'entrepôts compatibles avec l'habitat.
3. Les extensions des constructions existantes.
4. Les annexes aux constructions autorisées.
5. Le stationnement isolé de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs supérieur à 3 mois dans les bâtiments, remise, terrain ou assiette de terrain (unité foncière) sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation.
6. Le stationnement des caravanes, mobil home, résidences mobiles qui constituent la résidence principale des gens du voyage.
7. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
8. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général.

B - Sont admises sous réserve quelles ne correspondent pas à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article U3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Le Conseil Général a arrêté des principes concernant les accès aux routes départementales et les reculs des constructions nouvelles par rapport à ces routes – hors agglomération – et a émis le vœu qu'il en soit tenu compte dans les documents d'urbanisme. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Article U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation.

Article U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A – Agglomération

1. Secteur UA

Les nouvelles constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

2. Secteurs UB

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

Les constructions secondaires dites extension ou annexe sont autorisées au-delà des 10 mètres.

3. Secteurs UA et UB

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- tenir compte de la profondeur des terrains permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction.

Article U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Secteur UA

Les nouvelles constructions devront s'implanter au moins sur une limite séparative.

Du côté ou la nouvelle construction ne joint pas la limite séparative, la distance doit être au moins égale à 3,50 m minimum.

2. Secteur UB

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

3. Secteurs UA, UB

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Article U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures 2 pentes (40° - 45°)		toitures terrasses et autres toitures
	Sablère	faîtage	
UA	8.00 m	12.00 m	-
UB	6.00 m	11,00 m	9,00

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc...

4. En zone UA :

- les toitures terrasses sont interdites.
- les toitures à 2 pentes symétriques (compris entre 40° et 45°) et égales sera la règle pour les volumes principaux.

Article U11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

2. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- Dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- Dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

3. Clôtures

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close, qu'avec le caractère rural ou naturel dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place). Elles ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Hauteurs

La hauteur maximale des clôtures sera de **1,80** mètre sur espace public et de 2.00 en limite séparative.

Type de clôture

Sur espace public et en limite séparative, sont interdites les clôtures pleines en plaque béton ou en bois, les clôtures en matériaux de fortune.

Les clôtures seront constituées préférentiellement, en respectant les hauteurs maximales citées ci-dessus:

- d'un mur maçonné, mur enduit;



- d'un mur bahut d'une hauteur maxi de 0,80 m doublé ou non d'une haie végétale ;



- une haie végétale doublée ou non d'un grillage ;



- un mur bahut d'une hauteur maxi de 0,80 m. surmonté ou non d'un élément type lisse (éléments horizontaux), bareaudage (éléments verticaux), grille.



Tout autre mode de clôtures pourra être présenté Il sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal conformément à l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme.

Article U12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En matière de stationnement pour les automobiles

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelles : 2 places par logement seront demandées. Ces espaces de stationnement devront être réalisés sur le terrain de l'opération.

Dans certain projet et ce en fonction de la situation de la parcelle, taille, morphologie de la parcelle, il pourra être demandé un espace de dégagement, sur l'espace privé, non clos situé le long de l'espace public de manière à ne pas gêner la circulation sur l'espace public.

Pour les autres types de constructions autorisées à l'article U2, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat.

En matière de stationnement pour les vélos (Arrêté du 20 février 2012)

Principes :

Les bâtiments collectifs neufs à usage principal d'habitation ou à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas. Au total l'espace dédié au stationnement devra avoir une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie.

Article U13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

2. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.

4. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable.

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

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UL** est destinée à recevoir toutes les installations, publiques ou privées, liées aux activités de tourisme, de loisirs et de sports. Elle correspond au camping de Milin Ar Mesquéau dont la majeure partie se situe sur la commune de PLOUGASNOU.

Dans cette zone sont admises les constructions, caravaning, travaux et aménagements divers, qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination principale du secteur.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
6. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Article UL1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.
2. Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.
3. Les constructions affectées à des activités artisanales, industrielles, agricoles et d'entrepôts.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'occupation du sol.
6. Les habitations, lotissements, groupes d'habitation et installations, autres modes d'occupation du sol incompatibles avec le caractère du secteur.
7. Les parcs résidentiels de loisirs.

Article UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars aménagés, ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou les hébergements légers de loisirs soumis a permis d'aménager.
2. Les équipements techniques d'accueil et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
3. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sports.
4. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'un centre équestre (manège, boxes, sellerie), ainsi qu'en complément les constructions permettant d'assurer l'accueil du public.
5. Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur.
6. Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les aménagements et installations qui leur sont directement liés, notamment les équipements nécessaires à l'exploitation du réseau routier, les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
7. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements affectés aux activités admises dans le secteur.

Article UL3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination du secteur envisagé. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et ne pas être inférieure à 3,50 mètres.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation.

Article UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à une distance minimum de 10 mètres de la limite de l'emprise des voies ou places, publiques ou privées, ou à leur alignement futur.

Article UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 mètres des limites parcellaires.

Article UL9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.

Article UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	Aplomb des façades		Faîtage
	avec toit	avec acrotère	
habitats légers de loisirs	3.00 m	4.00 m	5.00 m
équipements communs (salle d'accueil, de restaurant)	3.50 m	4.50 m	8.00 m
équipements sportifs	6.00 m	8.00 m	10.00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

3. Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant et l'environnement et pour des considérations topographiques, techniques, architecturales ou urbanistiques, la hauteur maximum pourra être augmentée de 0,50 mètre maximum.

Article UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures (éléments d'ornement);
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

1. Constructions annexes

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les bâtiments annexes devront s'harmoniser avec les bâtiments principaux tant par leur volumétrie que par les matériaux.

2. Clôtures

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques.

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de la chaussée. Les hauteurs et matériaux admis seront

* *En limite de voies ou places, publiques ou privées :*

- Talutages plantés avec des espèces buissonnantes et diversifiées d'essences locales.
- Les haies vives bocagères d'essences locales de haute et basse tige.
- Les grillages doublés d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 1,80 mètre.

* *En limite séparative* :

- Les haies vives bocagères d'essences locales ;
- Les grillages doublés d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 1,80 mètre ;
- Les murs en parpaing enduit d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Article UL12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celles-ci.

Il est ainsi imposé :

- pour les commerces, salles de spectacle, équipements nouveaux ou les extensions :
 - moins de 150 m² : 2 places de stationnement ;
 - de 150 m² à 499 m² : 1 place/ 30 m² ;
 - 500 à 1000 m² : 2 places / 30 m² ;
- au delà : les emplacements prévus devront correspondre aux besoins des constructions ;
- pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
 - pour les hôtels et restaurants :
 - 1 place pour deux chambres
 - 1 place pour 10 m² de salle.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

3. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

4. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

5. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

6. il est imposé un espace de stationnement de 10 m² minimum pour les cycles.

Article UL13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

2. Le coefficient d'espaces libres ne pourra être inférieur à 40 % de la surface du terrain.

3. Le dossier d'autorisation de construire ou d'aménager devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées, notamment en périphérie.

4. En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement par rapport aux voies.

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DU-DOIGT
REGLEMENT

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

(Zones de type AU)

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

A – Généralités (Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

B - Composition de la zone 1AU

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

- le secteur **1AUb**

C - Composition de la zone 2AU

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

- le secteur **2AUb**

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
6. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur 1AUb :

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur **UB**.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ces zones, l'organisation urbaine devra être justifiée.

Le projet de construction devra se réaliser dans le respect de l'organisation du développement de la zone et ne devra pas contrarier toute autre réalisation telle qu'elle figure aux orientations d'aménagement. Il sera mis en oeuvre dans le respect de l'économie générale de l'utilisation du sol. Lorsque la zone concernée se trouve traversée par des voies publiques existantes ou projetées, destinées à la circulation générale, le schéma d'aménagement pourra être limité aux "îlots homogènes délimités par ces voies à l'intérieur de la zone".

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

Seront admises en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile°:

1. Dans les secteurs **1AUb**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UB**.

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
2. Les voies de desserte devront présenter une hiérarchisation en rapport avec leur fonction : les impasses et les ruelles ne desservant que quelques lots devront présenter des gabarits moins importants et des traitements moins routiers que les rues d'accès à la zone.

ARTICLES 1AU4 à 1AU14

1. Dans les secteurs **1AUb** sont applicables les dispositions de la zone **UB**.
2. En terme d'aménagement des zones **1AU**, les projets devront être compatible avec les principes d'aménagement inscrits au sein du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Leur ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Lors de cette procédure, le règlement applicable à la zone sera défini.

Sont admises en zone 2AU, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages d'intérêt général.
- « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment » (Art.L111-3 2^{ème} alinéa).
Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.
- Les restaurations et les extensions d'importance limitée des constructions existantes dans la zone et compatible avec l'affectation de celle-ci.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...).
- Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales...).

ARTICLES 2AU3 à 2AU13

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

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DU-DOIGT
REGLEMENT

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

(Zones de type A)

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Un sous-secteur **Azh** repère les zones humides en secteur agricole.

Un indice **p2** est présent, il correspond aux zones agricoles présentes au sein du périmètre de protection de la ressource en eau de Triévin Coz.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
6. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
7. Dans le cadre des communes littorales, les bâtiments agricoles sont soumis à disposition particulier en fonction de la présence de la demande au sein ou en dehors des espaces proches du rivage.
Au sein des espaces proches du rivage, l'application de l'article L.146-4 II du code de l'urbanisme entraîne des dispositions particulières concernant l'implantation du bâti professionnel pour les sièges d'exploitation :
 - Extension limitée

En dehors des espaces proches du rivage

Passage en commission départementale de la nature, des paysages et des sites conformément à l'article L.146-4 I

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :

1. Les constructions à usage d'habitation non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
2. Les terrains de camping et de caravaning à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 (camping à la ferme, aire naturelle de camping).
3. Le stationnement isolé de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs quelle qu'en soit la durée excepté :
 - dans les bâtiments, remises sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation.
 - sur le terrain ou l'assiette de terrain sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation sans dépasser une durée de 3 mois consécutifs ou non.
4. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
5. Les exhaussements et affouillements à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.
6. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non compatible avec la vocation de la zone.

B - Sont interdits en secteurs Ap2

Les équipements, aménagements et installations non autorisées par l'arrêté préfectoral n°2008-0223 qui réglemente les occupations, installations, ouvrages, travaux et activités au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Triéven Coz (Dourduff).

C - Sont interdites en zones Azh et Azhp2, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement *relevant du domaine de l'urbanisme* susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides
2. Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau par exemple).
3. La création de plans d'eau artificiels d'agrément, les dépôts divers.
4. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
5. L'imperméabilisation des sols.

Article A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis en zone A et Ap2 sous réserve des dispositions de l'arrêté préfectoral n°2008-0223 :

Rappel : Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liées et nécessaires aux activités agricoles.
2. Certaines installations (camping à la ferme...), aménagement, restauration, réhabilitation et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial dans la mesure où elles constituent une

diversification des activités d'une exploitation (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...), l'activité agricole devant rester l'activité principale.

3. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de l'exploitant dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées en continuité du siège d'exploitation concerné.

Par dérogation à cette règle, en cas d'impossibilité technique (topographie, inaptitude des sols, ...) d'implanter le logement en continuité du siège, celui-ci pourra être autorisé en continuité d'une partie actuellement urbanisée située à proximité.

4. La restauration, réhabilitation et le changement de destination* de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre le logement de l'exploitant dont la présence permanente est nécessaire sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

(* : Seuls les bâtiments identifiés aux documents graphiques pourront réaliser le changement de destination.)

5. La restauration, réhabilitation des constructions existantes à usage d'habitation.

6. Le changement de destination* de bâtiments d'intérêt architectural pour la création de logement supplémentaire sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

(* : Seuls les bâtiments identifiés aux documents graphiques pourront réaliser le changement de destination.)

5. Extensions de la construction à usage d'habitation

Sont autorisées :

a - Pour les nouvelles extensions (construction neuve)

* Pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 90m², il sera autorisé 30 m² maximum de surface de plancher

* 30 % maximum de surface de plancher supplémentaire pour les constructions ayant une surface de plancher comprise entre 90 et 150 m²

* 20 % maximum de surface de plancher supplémentaire pour les constructions ayant une surface de plancher supérieure à 150 m².

Cette surface maximale de nouvelle surface de plancher peut être réalisée en plusieurs phase. Une fois, les droits à construire consommés, il n'est plus possible de réaliser d'extension.

Ex : Dans le cas d'une construction ayant une surface de plancher inférieure à 90 m². Si l'extension fait 25 m² de surface de plancher, reste un potentiel de 5 m² de surface de plancher pour une prochaine extension. Il n'est pas possible de réaliser une extension une fois le seuil de 30 m² réalisé.

b- Extension dans existant

Les extensions avec ou sans changement de destination dans le volume des constructions existantes. Dans ce cadre les surfaces autorisées ne sont pas limitées.

Autres constructions

Sont autorisés :

1. Le changement de destination* de bâtiment pour permettre une activité de stockage, artisanale.

(* : Seuls les bâtiments identifiés aux documents graphiques pourront réaliser le changement de destination.)

2. La restauration, réhabilitation de constructions existantes.

3. L'extension des constructions existantes dans une limite de 50 m² de surface de plancher.

Autres dispositions liées à la zone A

1. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau, ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole, à la protection contre les incendies à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau.

2. Les constructions légères, sur les propriétés non bâties ou bâties, strictement liées aux activités équestres ou autres : box à chevaux, stockage de fourrage et sellerie sans installation sanitaire fixe et dont la superficie n'excède pas 30 m² fermés et 30 m² d'auvent, et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 5 mètres.
3. Les exhaussements et affouillements.
4. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées ou imperméabilisées.
5. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations qui y sont liées.
6. La reconstruction des constructions détruit par un sinistre.
7. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
8. Les équipements techniques permettant l'habitabilité des constructions existantes (solution d'assainissement non collectif,...).
9. Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

B - Sont admises en secteurs Ap2, les occupations et utilisations des sols suivantes :

Les équipements, aménagements et installations autorisées par l'arrêté préfectoral n°2008-0223 qui régleme les occupations, installations, ouvrages, travaux et activités au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Triéven Coz (Dourduff).

C - Sont admis en zone Azh sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysager qu'écologique :

- - 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 d'intérêt général.
- - les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observation de la faune.

Article A3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Le Conseil Général a arrêté des principes concernant les accès aux routes départementales et les reculs des constructions nouvelles par rapport à ces routes – hors agglomération – et a émis le vœu qu'il en soit tenu compte dans les documents d'urbanisme. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Article A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation.

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

A - Voies communales et autres voies :

1. Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou de l'alignement futur.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

B - Routes départementales - hors agglomération

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée), émis dans la délibération du 25 mai 1984, par rapport à l'axe de
 - la RD79 (Kerrarhun – plage de St Jean), 79a (« route littorale ») est de 15 m.
 - la RD78 (route Lanmeur Plougasnou), est de 25 m.
 - la RD786 (Morlaix – Lanmeur) est de 35m.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, celles-ci devront se faire dans l'alignement du bâti existant et sera autorisé exceptionnellement, au cas par cas, en direction de la voirie en fonction des projets.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques et de caractère exceptionnel. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

Ces reculs peuvent être adaptés en fonction de la configuration des lieux et après accord du Conseil Général.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
 - tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

Hauteur pour les constructions autres que le bâti lié à l'agriculture

	toitures 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses et autres toitures
	Sablière	faîtage	
Zone A - habitation	6.00 m	10.00 m	7 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons sera prise comme référence.

2. Dans le cas d'extensions nouvelles de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées de manière à disposer d'une cohérence d'ensemble du bâtiment. Toutefois, Les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur maximale du corps principal faisant l'objet de l'extension.

3. Dans le cas de la restauration, réhabilitation, changement de destination de bâti existant dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, la hauteur maximale de la construction correspondra aux volumes du bâti faisant l'objet de la restauration, réhabilitation, ou du changement de destination.

4. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée.

5. Dans le cas de reconstruction après sinistre, les hauteurs correspondront aux hauteurs existantes avant sinistre.

Article A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- Dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures (élément d'ornement),
- Dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

2. Clôtures

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close, qu'avec le caractère rural ou naturel dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place). Elles ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Sur espace public et en limite séparative, sont interdites les clôtures pleines, les clôtures en matériaux de fortune.

Tout mode de clôtures sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire.

3. Construction à usage agricole

Intégration sur la parcelle

L'implantation des bâtiments d'exploitation devra dans la mesure du possible être réalisée parallèlement aux courbes de niveaux, et de préférence sous la ligne de crête, pour en atténuer l'impact visuel.

Dans le cas de construction en continuité de bâtiments existants, les bâtiments seront implantés dans la mesure du possible (en tenant compte des contraintes topographiques, de la présence de tiers, du fonctionnement de l'exploitation...) au plus près du centre de l'exploitation et orientés de manière à favoriser les extensions futures

Aspect extérieur des bâtiments

Les toits de couleur claire, d'aspect brillant (en dehors des panneaux photovoltaïques) ou constitués de matériaux galvanisés à l'état brut sont interdits.

Dans la mesure du possible :

- Les couleurs doivent être voisines de celles dominantes dans le paysage, tons sombres, matériaux naturels.
- Les façades et pignons des bâtiments devront être préférentiellement en matériaux naturels qui s'intègrent le mieux dans le paysage.
- Les lignes générales des constructions devront être affinées de manière à proposer des volumes réduits.

Abords des bâtiments agricoles

Dans la mesure du possible :

- Les éléments végétaux existants sur le site seront à conserver, à valoriser afin de minimiser l'impact du bâtiment dans le paysage.
- Seront à éviter les alignements végétaux réguliers. Sera favorisée une bande boisée d'essences locales composée d'éléments de haute tige et d'éléments buissonnants.

Des éléments paysagers en rupture dans le cadre de bâti agricole, et en particulier quand il s'agit de bâtis de grande longueur, sont préconisés.

Les projets devront éviter autant que possible les déblais, remblais sauf si ceux ci participent à une meilleure intégration du bâtiment dans le site paysager.

Article A12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A13 – OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.

2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

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

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DU-DOIGT

REGLEMENT

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

(Zones de type N)

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les 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.

La zone **N** comporte :

- un secteur **N**, réservée aux zones naturelles ;
- un secteur **Nm**, le long de la plage de Saint Jean permettant travaux et aménagements;
- un secteur **NN**, qui localise et préserve les sites archéologiques de type 2 ;
- un secteur **NS** qui correspond aux espaces remarquables du littoral ;
- un secteur **Nzh**, repérant les zones humides en secteur naturel.

Des indices **p1** ou **p2** sont présents. Ils correspondent aux zones présentes au sein du périmètre de protection de la ressource en eau de Triévin Coz.

Aussi, trouve t on des sous secteurs **Np1, Np2, Nzhp1, Nzhp2**

Certaines de ces zones se superposent avec la délimitation des zones humides. Des indices zh viennent compléter la classification. (ex : NNzh).

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme. Le changement de destination est soumis, en zone naturel, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

6. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Une cartographie des zones exposées au risque de submersion marine est présente. Elle se situe au sein des marais de St Jean. Des dispositions particulières sont à prendre. Le pétitionnaire devra se référer au document concernée située en information générale.

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

A - Sont interdites en zones N, Nm, NN, NNzh, NS, Nz, Nzhp1 et Nzhp2 les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone notamment :

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagées, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
3. Le stationnement isolé de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs quelle qu'en soit la durée excepté :
 - dans les bâtiments, remises sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation ;
 - sur le terrain ou l'assiette de terrain sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation sans dépasser une durée de 3 mois consécutifs ou non.
4. Les exhaussements et affouillements à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.
5. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
6. L'ouverture de carrières ou de mines.
7. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non compatible avec la vocation de la zone.

B. Sont interdites en zones Nm, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - B.

C Sont interdites en zones NN et NNzh, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-C et N1-E.

D - Sont interdites en zones NS, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - D.

E - Sont interdites en zones Nz, Nzhp1 et Nzhp2, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement *relevant du domaine de l'urbanisme* susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides
2. Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau par exemple).
3. La création de plans d'eau artificiels d'agrément, les dépôts divers.
4. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
5. L'imperméabilisation des sols.

F - Sont interdits dans les sous secteurs naturels indicés p1 ou p2

Les équipements, aménagements et installations non autorisées par l'arrêté préfectoral n°2008-0223 qui réglemente les occupations, installations, ouvrages, travaux et activités au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Triéven Coz (Dourduff).

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--

A – Sont admis: en zones N : en zones Np1 et Np2 sous réserve des dispositions de l'arrêté préfectoral n°2008-0223.

1. Les constructions légères, sur les propriétés non bâties ou bâties, strictement liées aux activités équestres ou autres : box à chevaux, stockage de fourrage et sellerie sans installation sanitaire fixe et dont la superficie n'excède pas 30 m² fermés et 30 m² d'auvent, et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 5 mètres.

2. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau, ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole, à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau.

3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.

4. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées ou imperméabilisées.

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

6. La reconstruction des constructions détruit par un sinistre.

7. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Cette restauration ne sera autorisée que s'il existe des réseaux à proximité immédiate.

8. les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrage de raccordement aux réseaux de publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers,...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les constructions ou installations dont l'exploitation justifie une localisation sur le DPM.

L'aménagement de zones de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance, et le cas échéant, l'implantation de mouillages individuels hors port.

Construction à usage d'habitation

Sont autorisées

1. La restauration, réhabilitation des constructions existantes à usage d'habitation.

2. Le changement de destination* de bâtiments d'intérêt architectural pour la création de logement supplémentaire sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

(* : Seuls les bâtiments identifiés aux documents graphiques pourront réaliser le changement de destination.)

Extensions de la construction à usage d'habitation

a - Pour les nouvelles extensions (construction neuve)

* Pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 90m², il sera autorisé 30 m² maximum de surface de plancher

* 30 % maximum de surface de plancher supplémentaire pour les constructions ayant une surface de plancher comprise entre 90 et 150 m²

* 20 % maximum de surface de plancher supplémentaire pour les constructions ayant une surface de plancher supérieure à 150 m².

Cette surface maximale de nouvelle surface de plancher peut être réalisée en plusieurs phases. Une fois, les droits à construire consommés, il n'est plus possible de réaliser d'extension.

Ex : Dans le cas d'une construction ayant une surface de plancher inférieure à 90 m². Si l'extension fait 25 m² de surface de plancher, reste un potentiel de 5 m² de surface de plancher pour une prochaine extension. Il n'est pas possible de réaliser une extension une fois le seuil de 30 m² réalisé.

b- Extension dans existant

Les extensions avec ou sans changement de destination dans le volume des constructions existantes. Dans ce cadre les surfaces autorisées ne sont pas limitées.

Autres constructions

Sont autorisés

1. Le changement de destination* de bâtiment pour permettre une activité de stockage, artisanale.
(* : Seuls les bâtiments identifiés aux documents graphiques pourront réaliser le changement de destination.).
2. La restauration, réhabilitation de constructions existantes.
3. L'extension des constructions existantes dans une limite de 50 m² de surface de plancher.
9. Les équipements techniques permettant l'habitabilité des constructions existantes (solution d'assainissement non collectif,...).

B- Sont admis dans le secteur Nm

Tous travaux et aménagements assurant la qualité (muret, cheminement...), sécurisation des lieux (parking,...) et l'entretien des ouvrages techniques (cales d'accès, enrochements,...)

C- Sont admis dans le secteur NN

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publiques destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne le compromettant pas.
2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.
3. Les constructions à caractère temporaire à usage d'annexes de faible importance, nécessaire aux travaux de fouilles, sous réserve qu'elles puissent être démontées.
4. Les aires naturelles de stationnements de véhicules, liées à la fréquentation du site

D - Sont admis dans le secteur NS

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers visés à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

Article N3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Le Conseil Général a arrêté des principes concernant les accès aux routes départementales et les reculs des constructions nouvelles par rapport à ces routes – hors agglomération – et a émis le vœu qu'il en soit tenu compte dans les documents d'urbanisme. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation.

Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

A - Voies communales et autres voies :

1. Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou de l'alignement futur.

2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

B - Routes départementales - hors agglomération

1.. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

2.. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée), émis dans la délibération du 25 mai 1984, par rapport à l'axe de

- la RD79 (Kerrarhun – plage de St Jean), 79a (« route littorale ») est de 15 m.
- la RD78 (route Lanmeur Plougasnou), est de 25 m.
- la RD786 (Morlaix – Lanmeur) est de 35m.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, celles-ci devront se faire dans l'alignement du bâti existant et sera autorisé exceptionnellement, au cas par cas, en direction de la voirie en fonction des projets.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques et de caractère exceptionnel. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

Ces reculs peuvent être adaptés en fonction de la configuration des lieux et après accord du Conseil Général.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des nouvelles constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses et autres toitures
	Sablère	faîtage	
Zone N - habitation	6.00 m	10.00 m	7 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons sera prise comme référence.

2. Dans le cas d'extensions nouvelles de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées de manière à disposer d'une cohérence d'ensemble du bâtiment. Toutefois, Les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur maximale du corps principal faisant l'objet de l'extension.

3. Dans le cas de la restauration, réhabilitation, changement de destination de bâti existant dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, la hauteur maximale de la construction correspondra aux volumes du bâti faisant l'objet de la restauration, réhabilitation, ou du changement de destination.

4. Dans le cas de reconstruction après sinistre, les hauteurs correspondront aux hauteurs existantes avant sinistre.

Article N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- Dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures (élément d'ornement),
- Dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

2. Clôtures

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close, qu'avec le caractère rural ou naturel dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place). Elles ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Sur espace public et en limite séparative, sont interdites les clôtures pleines, les clôtures en matériaux de fortune.

Tout mode de clôtures sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire.

Article N12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N13 – OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.

2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

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