

9^b

17 feuilles



EXTRAITS DU RÈGLEMENT



PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2013

MODIFIÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 JUILLET 2016

MODIFICATION N° 2 EN PROJET

LORIENT
AGGLOMÉRATION

Table des matières

Titre 1 - Dispositions générales	3
Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines	16
Règlement applicable aux zones Ua	16
Règlement applicable aux zones Ub	24
Règlement applicable aux zones Uc	32
Règlement applicable aux zones Ui	39
Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	46
Règlement applicable aux zones 1AU	46
Règlement applicable aux zones 2AU	56
Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles	58
Règlement applicable aux zones A	58
Règlement applicable aux zones Ah	67
Règlement applicable aux zones Ar	74
Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	81
Règlement applicable aux zones Na, Nds et Nzh	81
Règlement applicable aux zones N \emptyset (Ne, Nk, N \emptyset et Nm)	90
Règlement applicable aux zones Nh	100
Règlement applicable aux zones Nr	107
ANNEXES	113
Annexe 1 - Règles relatives au calcul des places de stationnement	114
Annexe 2 - Recommandations sur le traitement architectural des constructions	116
Annexe 3 - Préconisations concernant les clôtures	117
Annexe 4 - Cartes des zones basses de submersion marine	119
Annexe 5 - La collecte des déchets ménagers	159

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Guidel.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrains localisés dans la zone.

2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Certaines législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols demeurent applicables sur le territoire communal en présence d'un Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

A. APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

- Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles :

- R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- R 111-4 : 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 ;
- R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dispositions concernant le stationnement pour les logements locatifs aidés (article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme) : il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

B. APPLICATION DES DISPOSITIONS PRISES AU TITRE DE LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'État » ;
- Les dispositions de la loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes modifiée par les lois n° 99-588 du 12 juillet 1999 et 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;
- Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application, (il est fait application des articles L.146-1 et suivants du

Code de l'Urbanisme) ;

- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application ;
- Les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- Des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels il existe des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (en annexe graphique) ;
- Les dispositions de la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ;
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application ;
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 dite « loi Barnier » ;
- Les dispositions de la loi n° 2000-614 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 ;
- Les dispositions de la loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 et la loi n° 2003-590 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat du 2 juillet 2003 ;
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;
- L'ordonnance du 3 juin 2004 et décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatifs à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie ;
- Les dispositions de la loi n° 2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, loi relative au logement opposable du 5 mars 2007 et loi n° 2007-290 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 ;
- La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale ;
- Les dispositions de la loi « Grenelle » n° 2009-967 du 3 août 2009 et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non ;
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur ;
- Le Plan d'Exposition aux Bruits au voisinage des aéroports (article L 147-1 du Code de l'Urbanisme), concernant l'aéroport de Lann-Bihoué approuvé par arrêté préfectoral le 13 mai 2003. Il figure en annexe.

C. AUTRES INFORMATIONS

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- Des zones du Droit de Prémption Urbain ;
- Des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par arrêté préfectoral du 22 octobre 1985 au bénéfice du Conseil Général, du Conservatoire du littoral et de Lorient Agglomération ;
- Des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- Du règlement local de publicité approuvé par arrêté municipal du 8 juillet 2011.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

A. LES ZONES URBAINES DITES «ZONES U»

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

B. LES ZONES À URBANISER DITES «ZONES AU»

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

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles, sous réserve de respecter les dispositions du règlement et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

C. LES ZONES AGRICOLES DITES «ZONES A»

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

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

D. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DITES «ZONES N»

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

4. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

- Permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles;
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments ;
- Favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible) ;
- Favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

5. APPLICATION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

En application du Programme Local de l'Habitat adopté le ~~16 décembre 2011~~ 7 février 2017, et afin de compléter l'offre de logements locatifs publics :

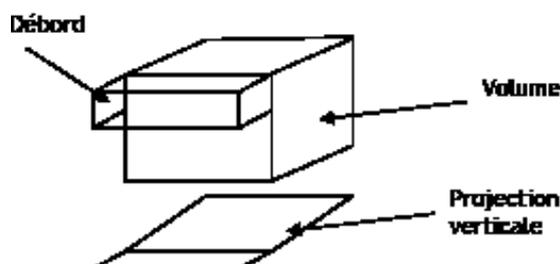
- Toute opération de production neuve supérieure ou égale à ~~2 500~~ 650 m² de surface de plancher et/ou ~~30~~ 10 logements et les lotissements de ~~20~~ 10 lots et plus, comporteront ~~20%~~ 30 % de logements locatifs sociaux ;
- De plus, toute production neuve de plus de 30 logements et/ou 2 500 m² de surface de plancher et les lotissements de plus de 20 lots libres comporteront, en complément de la disposition ci-dessus, 10 % de logements en accession à prix encadré. Le tout, locatif et accession, devra représenter 40 % de l'ensemble des logements de l'opération ; à l'exception des dérogations prévues par le PLH.

Le coût encadré et abordable sera défini chaque année par délibération du conseil communautaire de Lorient Agglomération.

6. DENSITÉ

A. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R420-1 du Code de l'Urbanisme).



B. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Le coefficient d'emprise au sol (éventuellement fixé aux articles 9 des règlements de zone), qui détermine la densité d'emprise des constructions admises, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés d'emprise susceptibles d'être construits, par mètre carré de sol.

Il se calcule en effectuant le rapport entre l'emprise au sol de l'ensemble des constructions bâties ou à bâtir, hors volumes en sous-sol complètement enterrés, et la superficie totale de l'unité foncière.

C. SURFACE DE PLANCHER

Conformément à l'article L 112-1 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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'Habitat, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent des alinéas précédents.

D. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

7. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PETIT PATRIMOINE À PRÉSERVER ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.
- L'implantation ou l'installation des Habitations Légères de Loisir (HLL) est interdite sur tout le territoire communal, excepté dans les zones de camping et de résidences de loisirs, afin de ne pas dénaturer le paysage marin et littoral notamment.
- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha). Il n'y a pas d'exception au seuil des 2,5 ha pour les défrichements de bois ayant fait l'objet d'aides publiques.
- Lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde.

8. PLANS D'EAU ET PROTECTION DES COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES

- La création de plan d'eau est interdite en dehors des réserves incendie et des ouvrages de régulation et d'épuration des eaux pluviales.
- Dans les marges de protection de 10 mètres de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau, les comblements, affouillement et exhaussement de terrain sont interdits, qu'ils soient soumis ou non à une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre des installations et travaux divers. Toutefois, cette marge de protection pourra être réduite dans le cadre d'une étude hydraulique.
- Les zones humides recensées font l'objet d'un zonage spécifique garantissant leur protection (Nzh et Azh).

9. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

- D'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- De certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- De constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

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

Les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général et peuvent être réalisées sur l'ensemble du territoire, indépendamment des zonages réglementaires.

10. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN CE DOMAINE

- La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;
- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél. 02-99-84-59-00) » ;
- L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » ;
- L'article R 111-14 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 - article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal ».

11. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

La commune de Guidel est assujettie aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement. Ainsi, il est spécifié que :

- Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme issu de ladite loi.
- Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.
- Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.
- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme.

12. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2007.

13. PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au Code de l'Urbanisme.

14. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT SINISTRÉ

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

15. AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la circulaire du 3 mars 1975, les parcs de stationnement couverts devront être équipés d'un pré-traitement garantissant un rejet d'hydrocarbures inférieur à 5 mg/l en toutes circonstances. L'avis favorable d'un organisme agréé ou la conformité aux normes en vigueur attestera de l'aptitude des ouvrages à remplir leur fonction.

Par ailleurs, la rubrique 2.1.5.0 du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006 rappelle que les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles de surfaces comprises entre 1 et 20 ha sont soumis à déclaration. Sauf dispositions contraires, ces surfaces seront équipées d'installation de pré-traitement des eaux de ruissellements aptes à bloquer d'une part les matières en suspension (MeS) et d'autre part les hydrocarbures.

En cas de risque avéré (pollution accidentelle par exemple), il sera demandé des dispositifs permettant d'isoler l'ensemble des surfaces du réseau public de l'assainissement. Cet isolement pourra être effectué à l'aide de dispositifs d'obturation posés avant raccordement sur le réseau public.

16. REJETS NON DOMESTIQUES

A. RACCORDEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues des installations industrielles n'ont pas à interférer avec les eaux de lavage, les eaux de process et avec les eaux usées. Il est interdit d'entraîner dans les eaux pluviales des substances pouvant nuire à la qualité du milieu naturel.

En particulier, les installations de lavage de véhicules et de distribution de carburant devront être dotées d'ouvrages de pré-traitement conformément à la réglementation. De même, il est interdit d'introduire dans le réseau d'eaux pluviales des déchets de toutes natures (déchets de poissons, de plats cuisinés, déchets gras etc.).

L'arrêté du 2 février 1998 relatif aux installations classées dispose dans son article 9 : « Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage etc., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte est raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales. Les eaux ainsi collectées ne peuvent être rejetées au milieu récepteur qu'après contrôle de leur qualité et si besoin traitement approprié. ».

En cas de risque de pollution accidentelle (stockage d'hydrocarbures, déversement de substances toxiques etc.), les dispositions énoncées à l'article 6 seront appliquées (isolement du réseau, traitement des surfaces imperméables).

Tous les systèmes de pré-traitement des eaux pluviales sont réputés maintenus en bon état de fonctionnement et vidangés périodiquement par des entreprises agréées.

B. RACCORDEMENT DES EAUX USÉES

Les raccordements des installations industrielles dont les effluents n'ont pas les caractéristiques d'un effluent domestique ou qui sont soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), peuvent se faire suivant les deux cas de figure ci-dessous :

- Si l'effluent industriel, bien que différent d'un effluent de type domestique, présente des caractéristiques, en flux et en concentration, acceptable par la Collectivité et compatible avec les performances de son système épuratoire, cette dernière délivre une autorisation de raccordement, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique ;

- Si les eaux usées issues de l'installation industrielle ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique avant rejet dans le réseau public. Les modalités sont définies dans une « Convention de Déversement Spécial » signée par la Collectivité, l'entreprise gestionnaire du réseau et l'industriel. Cette convention rappelle entre autres les niveaux de rejet, les fréquences d'auto-contrôle que doit effectuer l'industriel et l'assiette du coefficient de pollution applicable au coût de la redevance (Coefficient P).

17. ORDURES MÉNAGÈRES

La collecte des ordures ménagères doit répondre aux conditions exigées en annexe. La collecte et le traitement des déchets ménagers sont de la compétence de Lorient Agglomération.

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des points de regroupement (points verts) correctement dimensionnés pour l'accueil des conteneurs.

18. URBANISME COMMERCIAL

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

- La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite, y compris en cas de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble. Le changement de destination de surfaces de bureaux à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite. Cette disposition ne s'applique pas en cas de création d'hôtel ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

19. CARTES DE ZONES BASSES DE SUBMERSION MARINE (EN ANNEXE)

Le département du Morbihan est soumis aux risques littoraux au travers des phénomènes de submersion marine et d'érosion du trait de côte. Les conséquences de la tempête du 10 mars 2008 et du 28 février 2010, en concomitance avec les forts coefficients de marée, ont confirmé la vulnérabilité des enjeux sur le littoral. Les actions pour prévenir ces risques littoraux sont menées dans le cadre :

- Du schéma de prévention des risques littoraux (SPRL) du Morbihan (dernier arrêté préfectoral du 6/12/2010);
- De la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 (application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme en zone à risque fort) ;
- De la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR/SRNH/BAT) ;
- De la circulaire du 2 août 2011 relative à la mise en œuvre des plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR...) fixant la liste des communes à couvrir par un PPRL d'ici 2014 (soit 11 communes concernées dans le département du Morbihan). D'autres PPRL pourront être prescrits ultérieurement ;

Le SPRL intègre dans le volet « connaissance des risques » et « maîtrise de l'urbanisation » deux actions :

- L'atlas des risques littoraux du Morbihan débuté en 2009 ;
- Le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) selon les circulaires précitées sur les secteurs prioritaires à forts enjeux.

L'objectif de ce dispositif est d'améliorer la connaissance des phénomènes et des risques littoraux afin de mieux prévenir les risques auxquels est exposée la population, ce, notamment, par la maîtrise de l'urbanisation.

A. OBJECTIFS DE LA DOCTRINE DE MAÎTRISE DE L'URBANISATION

L'objectif des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population en n'aggravant pas les risques et en ne perturbant pas les écoulements.

- Les zones non urbanisées, soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable (donc il s'agit de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones non construites situées dans les zones à risque, quel que soit le niveau d'aléa et même s'il existe un ouvrage de protection).
- Les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (en zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles (donc il s'agit de ne pas étendre les secteurs urbanisés situés en zone à risque).

Base juridique :

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique. La circulaire du 7 avril 2010 (Xynthia) demande aux maires de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme dans les zones à risque fort (risquant d'être submergées de plus d'un mètre par rapport au niveau de référence).

B. SECTEURS D'APPLICATION DE LA DOCTRINE DE MAÎTRISE DE L'URBANISATION

Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 60 cm afin de tenir compte, en urbanisme prévisionnel, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27 juillet 2011.

C. MÉTHODE D'ÉLABORATION

La doctrine proposée dépend du niveau d'aléa actuel basé sur la superposition du niveau marin centennal (NMC) statique + 60 cm (changement climatique à l'horizon 2100) à la topographie du terrain naturel de la frange côtière.

Les aléas sont représentés en 3 classes :

- Aléa fort : hauteur d'eau supérieure à 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 60 cm ;
- Aléa moyen : hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 60 cm ;
- Aléa faible : hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 60 cm.

20. LEXIQUE

ACCÈS

Accès au terrain d'assiette du projet : L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,00 mètres. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur

celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sur les servitudes de passage le long du littoral ainsi que sur les sentiers piétons. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès ou plusieurs accès distants de 30 mètres au moins les uns des autres.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement doit se comprendre, en l'absence de règlement et de précision contraire, comme la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

En l'absence de plan d'alignement publié par la commune, l'alignement est fixé en fonction des limites physiques de la voie.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

ARBRES DE HAUTE TIGE

Arbres qui peuvent atteindre une hauteur de plus de 3 mètres si on les laisse pousser.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que les constructions soumises à autorisation sont définies par le Code de l'Urbanisme.

CONSTRUCTION ANNEXE

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres : les remises, les abris de jardins, les abris bois, les garages, les locaux vélos, les piscines, les pergolas... ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale.

La construction annexe peut être accolée ou séparée de la construction principale.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Cette catégorie recouvre les installations assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin général.

ÉGOUT DE TOIT

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassements, appuis de baies, les ouvertures telles que les lucarnes... mais ne créant pas de surface de plancher.

Ces éléments peuvent déroger aux règles de hauteur seulement dans les cas où leur longueur représente moins de 50% de la longueur de la toiture ou de la façade sur laquelle ils sont installés.

EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES (ARTICLES 6)

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

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

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

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

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES DE SUPERSTRUCTURE

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

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

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

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE PRINCIPALE

La façade principale est la façade où est localisée l'entrée principale du bâtiment.

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

FRANGE DE HAMEAU

Sous-zonage des secteurs Ah et Nh (trame noire au règlement graphique) destiné à accueillir les petits bâtiments ou installations, à proximité de la construction principale, de type garage et carport d'emprise au sol inférieure à 20 m², piscine découverte, système d'assainissement individuel, abri de jardin... La zone ne peut autoriser la construction de nouveaux logements ou d'autres dépendances à l'habitation différentes de celles énoncées plus haut.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, sous l'emprise de la construction.

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

On distingue deux types de hauteur selon le type de toiture principale :

- La hauteur se mesure au faîtage pour les toitures qui comprendront uniquement deux pentes traditionnelles, comprises entre 35° et 45° ,
- La hauteur se mesure au sommet pour les autres toitures (toiture terrasse, toiture à pentes inférieures à 35°).

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, l'aménagement du terrain ne devra pas bouleverser la topographie naturelle sauf impératif technique tel que le raccordement aux réseaux.

LIMITE SÉPARATIVE

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

On distingue :

- Les limites séparatives de fond de parcelle : il s'agit de limites séparatives d'unités foncières qui n'aboutissent pas à une voie ou emprise publique sur laquelle le terrain prend accès ;
- Les limites séparatives latérales : il s'agit de limites d'unités foncières qui aboutissent à une voie ou emprise publique.

MARGE DE REcul PORTÉE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer.

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou partie de construction, y compris souterraine, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux... ainsi que les aires de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

Dans les marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée (30 % de l'emprise au sol de la construction existante dans la limite de 30 m²) dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

Toutefois, une telle possibilité ne saurait être donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

MARGE DE REcul DES CONSTRUCTIONS MENTIONNÉE DANS LES ARTICLES 11

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer.

Cette marge de recul n'est pas inscrite au règlement graphique du présent PLU.

Cette notion est utilisée afin d'harmoniser les hauteurs des clôtures situées sur les limites de voies et sur les limites séparatives à l'intérieur de la marge de recul des constructions.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Un mur de soutènement est un mur dressé sur un terrain en pente pour retenir la terre. Les murs de soutènement situés sur les limites de propriété sont considérés comme des murs de clôture et ne devront pas excéder la hauteur maximale autorisée.

SENTIER PIÉTONS

Le sentier piétons est uniquement destiné à la circulation des piétons et des vélos et interdit à toute circulation de véhicules à moteur, excepté les engins des services d'incendie et de secours et tout véhicule d'urgence (GRDF, par exemple).

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. En sont exclus les déblais et remblais éventuels liés à la réalisation antérieure d'un sous-sol.

UNITÉ FONCIÈRE

Une unité foncière est une propriété foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

VOIE

Espace du domaine public ou privé destiné à la circulation automobile desservant plusieurs parcelles.

Les voies nouvelles devront présenter une largeur de chaussée d'au moins 3,50 mètres pour une voie à sens unique. Pour les voies ouvertes à la circulation à double-sens, une largeur de chaussée d'au moins 4,50 mètres sera imposée pour permettre le croisement des véhicules.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- **Uba** : partie résidentielle de la ville centre et de Guidel-Plages sans caractère particulier ;
- **Ubam** : partie résidentielle de Guidel-Plages située dans les espaces proches de rivage ;
- **Ubas** : sous-zonage Ubam à Guidel-Plages où ne sont autorisées que les constructions de garages.
- **Ubb** : habitat collectif **et/ou intermédiaire** à Kergroise, rue Général de Gaulle, place Le Montagner et square Pulheim ;
- **Ubc** : habitat résidentiel « Le Beau Rivage » à Kerbrest ;
- **Ubl** : résidences de tourisme à Guidel-Plages ;
- **Ublm** : résidence de tourisme à Guidel-Plages en espaces proches du rivage.
- **Ubs** : habitat résidentiel à Scubidan (ancien village vacances)
- **Ubz** : périmètre de la ZAC Saudraye.

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

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (art. R 111-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- Les abris de jardin détachés de la construction principale de plus de 12 m²- d'emprise au sol et de plus de 2,50 m de hauteur totale. Un seul abri de jardin sera autorisé par unité foncière ;
- L'édification de constructions annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée sur rue des constructions implantées le long des voies re-

pérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial protégé » ne répondant pas à la disposition suivante :

- La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite, y compris en cas de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble. Le changement de destination de surfaces de bureaux à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite. Cette disposition ne s'applique pas en cas de création d'hôtel ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

En outre, en secteur Ubas :

- Toute construction n'étant pas destinée au stationnement des véhicules.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 VOIRIES ET ACCÈS

VOIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 3,50 mètres et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports en commun. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sur les servitudes de passage le long du littoral, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique annexe « Paysage et Petit Patrimoine ». Toutefois leur traversée peut être autorisée.

RAMPES D'ACCÈS

La pente de toute rampe d'accès aux locaux ou lieux de stationnement de véhicules ne doit pas excéder 6 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie, 15 % au-delà.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU

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

ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

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

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Assainissement collectif

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

Assainissement individuel

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le zonage d'assainissement. L'organisme chargé par la commune de Guidel du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour agréer les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans le cas où le terrain concerné n'est pas apte à recevoir les installations individuelles d'assainissement suivants les normes fixées par la réglementation en vigueur, aucune construction ne pourra être autorisée sur ledit terrain.

Eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales en milieu naturel direct (ruisseau, fossé) doit être privilégié au même titre que l'infiltration des eaux sur la parcelle et le stockage des eaux de toiture (cuve de récupération). Toute construction ou extension doit appliquer en premier lieu ces prescriptions.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être évacuées vers le réseau séparatif. Il sera privilégié pour les petites surfaces un rejet au caniveau (ralentissement des eaux) plutôt qu'un raccordement direct au réseau séparatif.

Toute nouvelle construction de bâtiment devra mettre en place un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluie en respectant les prescriptions suivantes :

- Si la superficie du ou des terrains à bâtir est inférieure à 500 m², le dispositif devra comporter une cuve de stockage d'une capacité minimale de 1 m³ ainsi qu'un puisard d'une capacité minimale de 2 m³, le tout devant, soit être raccordé au réseau d'eaux pluviales, soit être rejeté au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à la zone en l'état.
- Si la superficie du ou des terrains à bâtir est comprise entre 500 m² et 2 000 m², les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à la zone en l'état.
- Si la superficie du terrain à bâtir est comprise entre 2 000 m² et 1 ha, les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à 3 litres par seconde.
- Si la superficie du terrain à bâtir est supérieure à 1 ha, les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à 3 litres par seconde et par hectare.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides ...), un pré-traitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné, etc.

En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite ou à 1,5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, à l'exception des piscines et abris de jardin qui devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à ces limites. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales ou annexes peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites.

Des implantations différentes pourront être autorisées en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction sauf en Ubas où elle pourra atteindre 100 % soit 27 m² par lot détaché (l'emprise au sol totale de la zone ne pourra excéder 35 %).

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée:

- Au faîtage pour les toitures qui comprendront uniquement deux pentes comprises entre 35° et 45° ,
- Au sommet pour les autres toitures (toitures pentes < 35° , toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit:

SECTEUR	FAÎTAGE des toitures à 2 pans	SOMMET
Uba	9 m	4 m
Ubam	9 m	4 m
Ubas	5 m	interdit
Ubb	12 m	12 m
Ubc	interdit	6,50 m
Ubl	9 m	4 m
Ublm	9 m	4 m
Ubs		
Logements individuels	R + 1 + combles	4 m
Logements collectifs ou intermédiaires	R + 2 + combles	R + 2 + attique
Ubz		
Logements individuels	R+1+combles	R+1+combles
Logements collectifs ou intermédiaires	R+2+combles	R+2+attique

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture devra respecter la formule $e \geq f/2$ (avec e = hauteur à l'égout de toiture et f = hauteur au faîtage), pour les toitures dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° .

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

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction, sauf impératif lié aux raccordements aux réseaux et exception faite des extensions de constructions dont l'accessibilité totale en rez-de-chaussée devra être maintenue dans la mesure du possible.

La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

ASPECT ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Les toitures des volumes principaux, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°, présenteront uniquement deux pans. Ces toitures pourront comporter des lucarnes sans que l'emprise linéaire de ces lucarnes (vues de dessus) puisse excéder 50 % du linéaire de la toiture, mesuré au faîtage.

Dans le cas d'extension de constructions existantes dont les pentes de toitures ne sont pas comprises entre 35° et 45°, les pentes de toitures de l'extension pourront être similaires à celles de la construction d'origine, sous réserve d'en assurer une bonne intégration architecturale.

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

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- Si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- Si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

ÉLÉMENTS PAYSAGERS

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toute clôture nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra s'accorder en tout point au style architectural de l'ensemble du bâti (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, couleur...) de l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservés et entretenus.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, le PVC (en raison de son caractère réfléchissant et artificiel), les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les

palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

L'annexe n° 3 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m.

- Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois, pouvant être doublé de brande ;
- Mur en pierres à joints creux ;
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, éventuellement surmonté de lisses ajourées (bois, aluminium,...), d'un grillage ou d'un système à claire-voie.
- Panneaux de bois ajourés ou éléments en bois, de qualité, végétalisés ou pas.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,80 m.

- Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois, pouvant être doublé de brande ;
- Mur en pierres à joints creux ;
- Panneaux de bois ou éléments en bois, de qualité, végétalisés ou pas.

Les murs en parpaings, enduits ou non, ne sont pas autorisés.

On privilégiera les clôtures végétalisées.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 2 mètres pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 4 mètres. Elle sera composée de panneaux de bois ou d'un mur de même nature et de même couleur que la construction.

ARTICLE UB 12 RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès ou plusieurs accès distants de 40 mètres au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Dans les lotissements de plus de 5 lots ou les opérations immobilières de plus de 10 logements, les espaces communs seront plantés d'arbres, engazonnés et aménagés en aires de jeu sur 10% au moins de la superficie du terrain d'assiette du lotissement ou de l'opération, d'un seul tenant. Les éventuels espaces boisés classés présents au sein de l'opération pourront être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Ces espaces communs peuvent être réalisés à proximité, en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situées en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est affecté comme suit :

Secteurs	COS
Ubam	0,50
Ubc	0,50
Ublm	0,30

Pour les autres secteurs, les possibilités maximales d'occupations du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ub 15 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ub 16 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Hors du Domaine Public, les réseaux de communications électroniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les infrastructures nécessaires aux liaisons numériques (fourreaux, câbles, chambres, locaux techniques) devront être suffisamment dimensionnées pour permettre l'accès à Internet « haut débit » dans des conditions satisfaisantes et pour permettre l'évolution du réseau vers le « très haut débit ».

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N_l (N_e, N_k, N_l ET N_m)

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Elle comprend :

- Le secteur N_e destiné à des équipements et services publics dans les secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.
- Le secteur N_k destiné aux équipements hôteliers et agricole du domaine de Kerbastic intra-muros ;
- Le secteur N_{l1} destiné aux activités sportives et de loisirs de plein air ;
- Le secteur N_{l2} destiné aux activités de camping caravanning accueillant tous types de constructions et installations liées au camping-caravanning organisé soumis à autorisation administrative sauf les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le secteur N_{l3} destiné aux activités de camping caravanning accueillant tous types de constructions et installations liées au camping-caravanning organisé soumis à autorisation administrative y compris les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le secteur N_{l4} destiné aux activités économiques, de loisirs, de plein air ou de bien-être et de santé du secteur du Sémaphore situé en espaces proches du rivage (E.P.R.) au sens de la loi « littoral » ;
- Le secteur N_{lv} destiné à une aire d'accueil pour les gens du voyage.
- Le secteur N_m est destiné aux activités de la Défense Nationale et aéronautiques dans les secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

ARTICLE N_l 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.
- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article N_{l2} ;
- La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravanning autorisé ;
- L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés ou en dehors des zones visées à l'article N_{l2} ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

En outre, en secteur N_{l2} :

- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;

En outre, en secteurs N_{l1} :

- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- La pratique du camping et le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée ;

En outre, en secteurs N $\bar{L}2$ et N $\bar{L}3$:

- L'implantation d'une construction annexe d'une surface supérieure à 8 m² et d'une hauteur supérieure à 2,20 m.

En outre, en secteurs N $\bar{L}4$:

- Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N $\bar{L}2$;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ;
 - Création de plans d'eau ;
 - Destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels ;
 - Drainage, remblaiement ou comblement de zones humides ;

Sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N $\bar{L}2$.

Ainsi que :

- La construction de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...
- L'aménagement de tennis, piscines, golfs, ball-trap, installations pour activités motorisées...
- Les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N $\bar{L}11$;
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article N $\bar{L}2$;
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

ARTICLE N $\bar{L}2$ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement ;
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication du premier Plan d'Occupation des Sols de la commune approuvé le 12 octobre 1984, sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, **sauf en zones Nk et N $\bar{L}4$** où l'emprise au sol des extensions pourra atteindre 30 % de la surface de plancher totale des bâtiments existants sur la zone.

À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les constructions annexes, détachées de la construction principale peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- D'une part, l'emprise totale au sol (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,

- D'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 50 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

En outre, en secteurs N11 :

- L'édification de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un centre équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration - hébergement) et une loge de gardien nécessaire au fonctionnement de l'activité dans la limite de 35 m² de surface de plancher.

En outre, en secteurs N12 et N13 :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, piscines, loge de gardien dont la surface de plancher ne dépasse pas 35 m²...) ;
- L'implantation de caravanes ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées, dans les limites fixées aux articles R111-32 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En outre, en secteurs N13 :

- L'implantation de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées, dans les limites fixées aux articles R111-32 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- L'implantation de caravanes ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.

En outre, en secteurs N14 :

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative ;
- Le changement de destination :

- Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant

Des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords;

- Dans la bande des 100 mètres

Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les possibilités décrites à l'alinéa relatif au changement de destination ne sauraient être admises dans les cas :

- De constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- De modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux ;
- En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R 146-2 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie) ;
 - c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée (30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du premier Plan d'Occupation des Sols approuvé le 12 octobre 1984 dans la limite de 30 m²) des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités liées à la zone ;
 - d. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - e. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé ;
- En application du troisième alinéa de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique, les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En outre, en secteur Nlv :

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

En outre, en secteur Ne :

- Les constructions et installations liées à un service ou à un équipement d'intérêt collectif et notamment les groupes scolaires, salles de sports, courts de tennis, terrains de football ou rugby, vestiaires, funérarium...

En outre, en secteur Nk :

- Les constructions et installations liées à l'hôtellerie tels que salles de restaurant et de conférence, chambres...

En outre, en secteur Nm :

- Les constructions et installations liées aux besoins de la Défense Nationale et aux activités aéronautiques.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 3 VOIRIES ET ACCÈS

VOIES

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 3,50 mètres et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte

en transports en commun. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

ACCÈS

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sur les servitudes de passage le long du littoral, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

RAMPES D'ACCÈS

La pente de toute rampe d'accès aux locaux ou lieux de stationnement de véhicules ne doit pas excéder 6 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie, 15 % au-delà.

ARTICLE N° 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

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

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Assainissement collectif

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

Assainissement individuel

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le zonage d'assainissement. Lorient Agglomération, chargé du contrôle de l'assainissement individuel, est seul compétent pour agréer les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans le cas où le terrain concerné n'est pas apte à recevoir les installations individuelles d'assainissement suivants les normes fixées par la réglementation en vigueur, aucune construction ne pourra être autorisée sur ledit terrain.

Eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales en milieu naturel direct (ruisseau, fossé) doit être privilégié au même titre que l'infiltration des eaux sur la parcelle et le stockage des eaux de toiture (cuve de récupération). Toute construction ou extension doit appliquer en premier lieu ces prescriptions.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être évacuées vers le réseau séparatif. Il sera privilégié pour les petites surfaces un rejet au caniveau (ralentissement des eaux) plutôt qu'un raccordement direct au réseau séparatif.

Toute nouvelle construction de bâtiment devra mettre en place un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluie en respectant les prescriptions suivantes :

- Si la superficie du ou des terrains à bâtir est inférieure à 500 m², le dispositif devra comporter une cuve de stockage d'une capacité minimale de 1 m³ ainsi qu'un puisard d'une capacité minimale de 2 m³, le tout devant, soit être raccordé au réseau d'eaux pluviales, soit être rejeté au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à la zone en l'état.
- Si la superficie du ou des terrains à bâtir est comprise entre 500 m² et 2 000 m², les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à la zone en l'état.
- Si la superficie du terrain à bâtir est comprise entre 2 000 m² et 1 ha, les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à 3 litres par seconde.
- Si la superficie du terrain à bâtir est supérieure à 1 ha, les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à 3 litres par seconde et par hectare.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides ...), un pré-traitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc.

En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N° 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE N° 6 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations admises doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE N° 7 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations admises doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites.

ARTICLE N° 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE N° 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs N1, N2 et N3 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En secteurs N3 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction dans la limite d'une emprise au sol totale de 120 m².

En secteur Nm :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En secteurs Nk et N4 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface de plancher totale des bâtiments existants sur la zone.

~~Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions pour le secteur N4.~~

ARTICLE N° 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée

- au faîtage pour les toitures qui comprendront uniquement deux pentes comprises entre 35° et 45° ,
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes < 35° , toitures terrasses, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

Secteurs	Faîtage	Sommet
N1	6 m	4 m
N2	6 m	4 m
N3	6 m	4 m

N ₁₄	Conditions particulières, voir plus bas	
N _{1v}	6 m	4 m
Ne - Nm	12 m	9 m
Nk	12 m	9 m

En secteur N₁₄ :

La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité.

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder de plus de 50 cm la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou au sommet de la construction qu'elle viendrait juxter.

ARTICLE N^o 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

ASPECT ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Les toitures des volumes principaux, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°, présenteront deux pans. Ces toitures pourront comporter des lucarnes sans que l'emprise linéaire de ces lucarnes (vues de dessus) puisse excéder 50 % du linéaire de la toiture, mesuré au faîtage.

Dans le cas d'extension de constructions existantes dont les pentes de toitures ne sont pas comprises entre 35° et 45°, les pentes de toitures de l'extension pourront être similaires à celles de la construction d'origine, sous réserve d'en assurer une bonne intégration architecturale.

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

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- Si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- Si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toute clôture nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra s'accorder en tout point au style architectural de l'ensemble du bâti (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, couleur...) de l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservés et entretenus.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, le PVC (en raison de son caractère réfléchissant et artificiel), les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

L'annexe n° 3 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m.

- Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois, pouvant être doublé de brande ;
- Mur en pierres à joints creux ;
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, éventuellement surmonté de lisses ajourées (bois, aluminium,...), d'un grillage ou d'un système à claire-voie.
- Panneaux de bois ajourés ou éléments en bois, de qualité, végétalisés ou pas.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,80 m.

- Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois, pouvant être doublé de brande ;
- Mur en pierres à joints creux ;
- Panneaux de bois ou éléments en bois, de qualité, végétalisés ou pas.

Les murs en parpaings, enduits ou non, ne sont pas autorisés.

On privilégiera les clôtures végétalisées.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 2 mètres pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 4 mètres. Elle sera composée de panneaux de bois ou d'un mur de même nature et de même couleur que la construction.

ÉLÉMENTS PAYSAGERS

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

ARTICLE N° 12 RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE N° 13 RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

ARTICLE N° 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE N° 15 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N° 16 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Hors du Domaine Public, les réseaux de communications électroniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

Les infrastructures nécessaires aux liaisons numériques (fourreaux, câbles, chambres, locaux techniques) devront être suffisamment dimensionnées pour permettre l'accès à Internet « haut débit » dans des conditions satisfaisantes et pour permettre l'évolution du réseau vers le « très haut débit ».