

# PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION SIMPLIFIEE N°1



## ROSCOFF

*Finistère*

## Règlement écrit

Arrêté le : 2 mars 2009

Approuvé le : 19 avril 2010

Rendu exécutoire le : 3 juin 2010

Révision simplifiée n°1 approuvée le : 20/12/2013, rendue exécutoire le : 15/02/2014

Le Maire  
Joseph SEITE



7, rue Le Reun - 29480 Le Reun - Berhuan  
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12

Email : [geolitt@geolitt.fr](mailto:geolitt@geolitt.fr)  
[www.geolitt.fr](http://www.geolitt.fr)

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>8</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>10</b>
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	10
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	10
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	11
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES .....	15
ARTICLE 5 : PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.....	15
ARTICLE 6 : PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES. ....	15
ARTICLE 7 – LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES : .....	15
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>17</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH .....</b>	<b>18</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	18
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>20</b>
<i>Rappel.....</i>	20
ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	20
Dispositions générales .....	20
Dispositions relatives au secteur UHcbr.....	21
ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	21
Dispositions générales .....	21
Dispositions relatives au secteur UHcbr.....	22
<b>SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>24</b>
ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE .....	24
A- accès.....	24
B- Voirie.....	24
ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	25
A- Alimentation en eau potable.....	25
B- Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.....	25
ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	26
ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	26
A. Secteur UHa.....	26
B. Secteur UHb.....	26

C- Secteur UHc (UHca et UHcb).....	26
F. Secteur concerné par la loi « Barnier » .....	27
ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	27
A- Secteur UHa.....	27
B. Secteur UHb.....	27
C. Secteurs UHc (UHca, UHcb).....	28
D. Secteurs UHa, UHb et UHc (UHca, UHcb).....	28
ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE .....	29
ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL.....	29
ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	29
Secteur concerné par la loi « Barnier ».....	30
ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR.....	30
A. Généralités .....	30
B. Architecture traditionnelle .....	31
C. Architecture d'expression contemporaine.....	31
D. Constructions légères.....	32
E. Clôtures .....	32
Matériaux et aspect .....	32
Hauteur.....	32
Dispositions particulières de la loi « Barnier » .....	33
ARTICLE UH 12 : AIRES DE STATIONNEMENT .....	33
ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - .....	36
<b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>36</b>
ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .....	36
A. Secteur UHa .....	36
B. Secteur UHb .....	36
C. Secteur UHc (UHca, UHcb).....	36
<b>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF.....</b>	<b>38</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	38
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>39</b>
ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	39
ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	39
<b>SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>40</b>
ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	40
ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	40
<b>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI.....</b>	<b>41</b>

CARACTERE DE LA ZONE .....	41
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>42</b>
ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	42
ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.	42
Dispositions générales .....	42
Dispositions particulières .....	43
<b>SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES</b>	
<b>D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>44</b>
ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	44
ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	44
<b>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....</b>	<b>46</b>
CARACTERE DE LA ZONE UL .....	46
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>47</b>
ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	47
ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	47
<i>A. Dispositions applicables aux secteurs UL.....</i>	<i>47</i>
A.1. Dispositions générales.....	47
A.2. Dispositions particulières.....	48
<i>B. Dispositions applicables au secteur ULr.....</i>	<i>48</i>
<b>SECTION 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS</b>	<b>50</b>
ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	50
ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	50
<b>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP .....</b>	<b>51</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	51
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>52</b>
ARTICLE UP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	52
ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	52
<i>A. Occupations et utilisations du sol admises en zone UP.....</i>	<i>52</i>
<i>B. Occupations et utilisations du sol admises en zone UPm.....</i>	<i>52</i>
<b>SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES</b>	
<b>D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>54</b>
ARTICLE UP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	54
ARTICLE UP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	54
<b>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR .....</b>	<b>55</b>

CARACTERE DE LA ZONE .....	55
ARTICLE UR 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	56
ARTICLE UR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	56
<b>SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES</b>	
<b>D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>57</b>
ARTICLE UR 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	57
ARTICLE UR 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	57
<b>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US .....</b>	<b>58</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	58
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>59</b>
ARTICLE US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	59
ARTICLE US 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	59
1 Dispositions générales.....	59
2 Dispositions particulières.....	59
<b>SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES</b>	
<b>D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>60</b>
ARTICLE US 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	60
ARTICLE US 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	60
<b>CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UAR .....</b>	<b>61</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	61
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>62</b>
ARTICLE UAR 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	62
ARTICLE UAR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	62
1 Dispositions générales.....	62
2 Dispositions particulières.....	62
<b>SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES</b>	
<b>D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>63</b>
ARTICLE UAR 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	63
ARTICLE UAR 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	63
ARTICLE UAR 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE UAR 12 : AIRES DE STATIONNEMENT .....	65
ARTICLE UAR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	65
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>66</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUC .....</b>	<b>67</b>

CARACTERE DE LA ZONE AUC .....	67
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>68</b>
<i>Rappel</i> .....	68
ARTICLE 1AUC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	69
ARTICLE 1AUC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	69
<i>A. Occupations et utilisations du sol admises en secteur 1AUc</i> .....	69
1. Dispositions générales.....	69
2. Dispositions particulières au secteur 1AUca .....	70
3. Dispositions particulières au secteur 1AUcg .....	70
<b>SECTION 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>71</b>
ARTICLE 1AUC 3 : ACCES ET VOIRIE.....	71
<i>A- accès</i> .....	71
<i>B- Voirie</i> .....	71
ARTICLE 1AUC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	72
<i>A- Alimentation en eau potable</i> .....	72
<i>B- Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées</i> .....	72
ARTICLE 1AUC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	73
ARTICLE 1AUC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	74
ARTICLE 1AUC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	74
ARTICLE 1AUC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE .....	75
ARTICLE 1AUC 9 : EMPRISE AU SOL .....	75
ARTICLE 1AUC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	75
ARTICLE 1AUC 11 : ASPECT EXTERIEUR .....	76
<i>A. Généralités</i> .....	76
<i>B. Architecture traditionnelle</i> .....	77
<i>C. Architecture d'expression contemporaine</i> .....	77
<i>D. Constructions légères</i> .....	77
<i>E. Clôtures</i> .....	78
Matériaux et aspect .....	78
Hauteur.....	78
ARTICLE 1AUC 12 : AIRES DE STATIONNEMENT .....	79
<i>Secteur 1AUcg</i> .....	80
ARTICLE 1AUC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	82
<i>Secteur 1AUcg</i> .....	82
ARTICLE 1AUC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .....	83
<i>Secteur 1AUca</i> .....	83

ARTICLE 1AUC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	83
ARTICLE 1AUC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	84
<b>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUP .....</b>	<b>85</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	85
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>86</b>
ARTICLE 1AUP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	86
ARTICLE 1AUP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	86
<i>A. Occupations et utilisations du sol admises en zone 1AUP .....</i>	<i>86</i>
<i>B. Occupations et utilisations du sol admises en zone 1AUPs .....</i>	<i>86</i>
<i>C. Occupations et utilisations du sol admises en zone 1AUPa selon les emprises et gabarits définis au présent règlement .....</i>	<i>86</i>
<i>D. Occupations et utilisations du sol admises en zone 1AUPt selon les emprises et gabarits définis au présent règlement .....</i>	<i>87</i>
<i>E. Occupations et utilisations du sol admises en zone 1AUPm .....</i>	<i>87</i>
<b>SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS .....</b>	<b>87</b>
ARTICLE 1AUP 3 : ACCES ET VOIRIE .....	87
ARTICLE 1AUP 4 : DESSERTA PAR LES RESEAUX .....	88
<i>A- Alimentation en eau potable .....</i>	<i>88</i>
<i>B- Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées .....</i>	<i>88</i>
ARTICLE 1AUP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	89
ARTICLE 1AUP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	89
ARTICLE 1AUP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	91
ARTICLE 1AUP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE .....	91
ARTICLE 1AUP 9 : EMPRISE AU SOL .....	91
ARTICLE 1AUP 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	91
ARTICLE 1AUP 11 : ASPECT EXTERIEUR .....	92
<i>A. Généralités .....</i>	<i>92</i>
ARTICLE 1AUP 12 : AIRES DE STATIONNEMENT .....	93
ARTICLE 1AUP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	94
<b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>94</b>
ARTICLE 1AUP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .....	94
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>95</b>

<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....</b>	<b>96</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	96
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>97</b>
<i>Rappel</i> .....	97
ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	97
ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES ..	98
1 Dispositions générales .....	98
2. Dispositions particulières .....	99
<b>SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES</b>	
<b>D'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>100</b>
ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	100
ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	100
ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	100
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....</b>	<b>101</b>
<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N, NC, NH ET NS.....</b>	<b>102</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	102
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>104</b>
ARTICLE N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	104
<i>A-1 Dispositions applicables à la zone N</i> .....	104
<i>A-2 Dispositions applicables à la zone Nc</i> .....	104
<i>A-3 Dispositions applicables à la zone Nh</i> .....	104
<i>A-4 Dispositions applicables à la zone Ns</i> .....	104
ARTICLE N 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.	104
1 Dispositions applicables à la zone N .....	104
2 Dispositions applicables à la zone Nc .....	105
3- Dispositions applicables à la zone Nh.....	105
4- Dispositions applicables à la zone Ns .....	106
<b>SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES</b>	
<b>D'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>108</b>
ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	108
<i>Dispositions applicables aux secteurs N, Nc, Nh et Ns :</i> .....	108
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	108
<i>Dispositions applicables aux secteurs N, Nc, Nh et Ns :</i> .....	108
<b>ANNEXES.....</b>	<b>109</b>
<b>DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME RESTANT APPLICABLES .</b>	<b>110</b>

## INTRODUCTION

Le règlement est rédigé conformément au Code de l'urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

**Il doit :**

- édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives (articles 6 et 7).

**Il peut :**

- déterminer l'affectation dominante des sols par zone selon les catégories prévues à l'article R.123-4 en précisant l'usage principal qui peut être fait et, s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles que l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels, l'exploitation de carrières, les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, les défrichements, coupes et abattages d'arbres ainsi que les divers modes d'occupation du sol qui font l'objet d'une réglementation (articles 1 et 2);
- édicter les prescriptions relatives à l'accès, la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains (articles 3, 4 et 5) ;
- édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions (article 8) ;
- édicter les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur (articles 9, 10 et 11) ;
- édicter les prescriptions relatives aux obligations imposées en matières de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs (articles 12 et 13) ;
- fixer le ou les coefficients d'occupation des sols de chaque zone ou partie de zone (article 14) ;
- fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera accordé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'urbanisme auxquels il fait explicitement référence. Cette condition peut empêcher dans certains cas d'utiliser la totalité des possibilités envisageables si une règle s'oppose à d'autres.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière :

1. les clôtures,
2. les démolitions,
3. les coupes et abattages d'arbres,

4. les défrichements,
5. les constructions -habitations, hôtels, équipements collectifs, artisanat et commerce, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, parc de stationnement, constructions à usage agricole...,
6. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle,
7. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
8. le stationnement des caravanes isolées (plus de trois mois),
9. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
10. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillement et exhaussement des sols, dépôts de véhicules....

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'urbanisme.

### Article 1 : champ d'application territorial du plan

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

### Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Les articles 3 à 14 rédigés pour chaque zone du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général telles que les églises, les équipements techniques -réservoirs d'eau potable, relais hertziens, pylônes. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.
2. Ce règlement se substitue aux articles R.111-2 à R.111-26 du Code de l'urbanisme (Règles générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces articles.
3. Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent au règlement de ce PLU, notamment dans le cas :
  - des servitudes d'utilité publique,
  - des dispositions particulières liées à la domanialité des terrains,
  - de la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol,
  - des zones interdites au stationnement de caravanes en application des dispositions des articles R.443-3 et R.443-9 du Code l'urbanisme.
4. La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être 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, 35 044 RENNES – Cedex, tel. 02 99 84 59 00) ».

- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être 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 ».
  - décret n°86-192 du 5 février 1986 : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».
  - article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
5. Sur les documents graphiques, sont reportés à titre d'information la bande littorale de 100 mètres et la délimitation des espaces proches, espaces définis au titre de l'application de la Loi 86-2 du 3 janvier 1986, dite Loi Littoral.

### Article 3 : division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre grandes familles de zones (art. R.123-4) :

- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones agricoles,
- et les zones naturelles et forestières.

Ces zones incluent :

- les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à 5 et R.130-1 à 14 du Code de l'urbanisme,
- les éléments remarquables du paysage identifiés dans le document graphique et décrits dans le rapport de présentation au titre de l'article L.123-1 7°, en application de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages ;
- les terrains classés comme espaces remarquables au titre des articles L.146-6 et R.146-1 et 2 du Code de l'urbanisme, en application des dispositions de la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

- les emplacements réservés<sup>1</sup> aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1, L.123-17, R.123-12, R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Les différents chapitres du Titre II détaillent les dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser :

- Les zones urbaines **UH** comprenant plusieurs sous-secteurs : **Uha, UHb, UHc (Uhca et Uhcb) ; UF ; UI ; UIm, UL ; UP ; UPm, Ur ; US et Uar.**
- Les zones à urbaniser sont **AUc** (comprenant plusieurs sous-secteurs **1AUca, 1AUcb, 2AUca**), **AUi, AUP (1AUP, 1AUPs, 1AUPt, 1AUPa, 1AUPm, 2AUPm).**

Les différents chapitres du Titre III détaillent les dispositions applicables aux zones naturelles :

- La zone agricole est repérée sous le libellé **A**.
- La zone naturelle **N** à protéger en raison, soit de l'intérêt paysager, soit de l'existence de risques ou de nuisances. Elle comprend trois sous-secteurs **Nc, Nh, Ns**. Chaque zone est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice correspondant au plan.

Le tableau suivant précise la signification des sigles utilisés, fonction de chaque type de zone.

---

<sup>1</sup> quinze emplacements réservés ont été identifiés sur la commune : voir légende du document graphique.

<b>Zone urbaine</b>	
<b>UH</b>	secteurs consacrés à l'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation
	<b>UH<sub>a</sub></b> secteurs d'urbanisation dense en ordre continu ou discontinu où de petits immeubles collectifs peuvent être construits
	<b>UH<sub>b</sub></b> secteurs d'urbanisation plus aérée en ordre continu ou discontinu
	<b>UH<sub>c</sub> : UH<sub>ca</sub> – UH<sub>cb</sub></b> secteurs d'urbanisation aérée en ordre discontinu
	<b>UH<sub>cbr</sub></b> secteurs d'urbanisation correspondant aux zones moyennement exposées aux risques de submersion marine (prise en compte par anticipation du projet de PPR-I).
<b>UF</b>	secteur consacré à l'activité ferroviaire
<b>UI</b>	secteurs consacrés à l'accueil des activités économiques industrielles ou artisanales
<b>UIm</b>	secteurs consacrés à l'accueil des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer
<b>UL</b>	secteurs consacrés à l'accueil des activités sportives, de loisirs et de tourisme ainsi que des équipements qui leur sont nécessaires (équipements « légers »)
	<b>UL<sub>r</sub></b> secteur de même vocation que la zone UL, correspondant aux zones moyennement exposées aux risques de submersion marine (prise en compte par anticipation du projet de PPR-I)
<b>UP</b>	secteurs terrestres consacrés à l'accueil des activités portuaires
	<b>UP<sub>m</sub></b> secteurs maritimes consacrés à l'accueil des activités portuaires (DPM)
<b>Ur</b>	secteurs correspondant aux zones fortement exposées aux risques de submersion marine (prise en compte par anticipation du projet de PPR-I)
<b>US</b>	secteurs consacrés aux activités de santé
<b>Uar</b>	Secteurs consacrés à l'accueil des équipements liés aux activités de recherche et d'enseignement

Zone à urbaniser					
<p>Cette zone est délimitée sur le document graphique conformément à la légende du plan. Les dispositions des différents chapitres du titre III du règlement s'appliquent dans cette zone.</p> <p>Zone équipée ou non, destinée à être ouverte à l'urbanisation.</p>					
<b>AUc</b>	secteurs consacrés à l'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation				
	<table border="1"> <tr> <td><b>1AUca</b> <b>1AUcb</b></td> <td>secteurs consacrés à l'accueil des activités de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation : opérationnels immédiatement parce que équipés</td> </tr> <tr> <td><b>2AUca</b></td> <td>secteurs ayant la même vocation que les secteurs 1AU, mais urbanisables à court et moyen terme (après modification du P.L.U. et réalisation d'un schéma de secteur) parce que insuffisamment équipés</td> </tr> </table>	<b>1AUca</b> <b>1AUcb</b>	secteurs consacrés à l'accueil des activités de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation : opérationnels immédiatement parce que équipés	<b>2AUca</b>	secteurs ayant la même vocation que les secteurs 1AU, mais urbanisables à court et moyen terme (après modification du P.L.U. et réalisation d'un schéma de secteur) parce que insuffisamment équipés
	<b>1AUca</b> <b>1AUcb</b>	secteurs consacrés à l'accueil des activités de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation : opérationnels immédiatement parce que équipés			
<b>2AUca</b>	secteurs ayant la même vocation que les secteurs 1AU, mais urbanisables à court et moyen terme (après modification du P.L.U. et réalisation d'un schéma de secteur) parce que insuffisamment équipés				
<b>AUP</b>	secteurs consacrés à l'accueil des activités portuaires				
	<b>1AUP</b>	secteur terrestre consacré à l'accueil des activités portuaires opérationnel immédiatement			
	<b>1AUPs</b>	secteur terrestre à vocation d'accueil d'espaces fonctionnels liés à l'activité du port (circulation et stationnement).			
	<b>1AUPa</b>	secteur terrestre à vocation d'accueil d'espaces d'animation, support des bâtiments de services et de commerce liés à l'activité du port de plaisance			
	<b>1AUPt</b>	secteur terrestre à vocation d'accueil des bâtiments et ouvrages portuaires professionnels et techniques liés à l'activité du port de pêche et de plaisance			
	<b>1AUPm</b>	secteur maritime consacré à l'accueil des aménagements maritimes portuaires de plaisance (digue et appontements) opérationnel immédiatement			
	<b>2AUPm</b>	secteur maritime consacré à l'accueil des aménagements maritimes portuaires de plaisance (digue et appontements) dont l'aménagement est subordonné à une modification ou une révision du PLU.			

Zone agricole et naturelle		
<b>A</b>	secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	
<b>N</b>	secteurs équipés ou non, à protéger en application de l'article R.123-8 du Code de l'urbanisme	
	<b>Nc</b>	secteurs couvrant les coupures d'urbanisation prévues par l'article L.146-2 du code de l'urbanisme.
	<b>Ns</b>	espaces remarquables à préserver au titre l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme
	<b>Nh</b>	secteurs bâtis en milieu agricole

#### **Article 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.

#### **Article 5 : prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre**

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.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment ou d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit. (L'article L.111-3 du Code de l'urbanisme s'applique.)

#### **Article 6 : Principe de l'application du règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones.**

- L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

- L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

#### **Article 7 – Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes :**

##### **1. Les constructions destinées :**

- à l'habitation et leurs dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,

- à l'artisanat,
  - à l'industrie,
  - à la fonction d'entrepôt,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
3. Les lotissements à usage :
- d'habitation,
  - d'activités.
4. les installations classées :
- soumises à déclaration,
  - soumises à autorisation.
5. Camping et stationnement de caravanes :
- les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs :
- les habitations légères de loisirs,
  - les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les travaux ayant effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.
8. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

### UH

#### Caractère de la zone

La zone urbaine est une zone déjà bâtie où la densification est possible et dans laquelle des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone **UH** est consacrée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, dispose des équipements essentiels et recouvre l'agglomération, les villages ou hameaux à dominante non agricole et définis comme étant susceptibles de se développer.

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

- le secteur **UH<sub>a</sub>** correspond à une urbanisation dense en ordre continu. Il est destiné au développement de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. En particulier, les fonctions urbaines centrales y ont leur place. Il correspond au centre-ville, qui est le centre ancien de l'agglomération.
- le secteur **UH<sub>b</sub>** correspond à une urbanisation de moyenne densité en ordre continu ou discontinu. Il a une vocation similaire à celle des secteurs **UH<sub>a</sub>**. Il correspond à l'extension de l'agglomération.
- le secteur **UH<sub>c</sub>** correspond à une urbanisation aérée en ordre discontinu. Il a une vocation similaire à celle des secteurs **UH<sub>b</sub>**. Il correspond à l'extension de l'agglomération ainsi qu'aux villages et hameaux présentant une certaine importance ou ceux dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés. Il comprend deux sous-secteurs **UH<sub>ca</sub>** et **UH<sub>cb</sub>** de densité différente.

La zone **UH<sub>cb</sub>** comprend un sous-secteur **UH<sub>cb</sub>r**. Ce zonage correspond à une zone moyennement exposée aux risques d'inondation, où l'intensité du risque est plus faible et les conséquences moins lourdes que dans les zones fortement exposées. Ce zonage fera l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement adapté au milieu compte-tenu de son caractère particulier.

Le zonage **UHcbr** concerne le secteur de la Pointe de Perharidy situé au niveau du Ruguel.

Dans ce sous-secteur **UHcbr**, il est prévu un ensemble d'interdictions, réglementations à caractère administratif et technique dont la mise en œuvre est de nature à prévenir le risque et à en réduire ses conséquences.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Rappel

Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU :

1. l'édification des clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
2. la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection du patrimoine architecturale, urbain et paysager spécialement délimités au plan conformément à la légende,
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
4. tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme,
5. les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.

Classement en espace boisé classé : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du Titre Ier livre III du Code forestier. (article L.311-1 et suivants du Code forestier).

### Article UH 1 : occupations et utilisations du sol interdites

#### Dispositions générales

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

1. les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou l'extension des activités déjà existantes,
2. les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une utilisation du sol autorisée par le caractère général de la zone, admise à l'article UH 2,
3. les constructions de bâtiments agricoles d'élevage,

4. les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, autres que ceux strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises en UH 2, ainsi que de véhicules à l'état d'épaves.
5. le stationnement de caravanes plus de trois mois, consécutifs ou non, en dehors des cas prévus par le Code de l'urbanisme<sup>2</sup>.

#### Dispositions relatives au secteur UHcbr

Sont interdits :

1. les installations relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n°82-501 CEE du 24 juin 1982 concernant les risques d'accident majeurs de certains établissements industriels (directive « SEVESO »),
2. les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques,
3. les dépôt et stockage de matières dangereuses ou toxiques sous la cote de référence,
4. l'utilisation dans la structure bâtie, au-dessous de la cote de référence indiquée sur le document graphique, de composants sensibles à l'attaque de l'eau.

### **Article UH 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### Dispositions générales

Sont notamment admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- la construction des bâtiments et installations à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules,
- les lotissements,
- l'implantation de constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôt,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- l'aménagement, l'extension des constructions et installations existantes ;
- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à la condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;

<sup>2</sup>d- de l'article R.443-3 du Code de l'urbanisme

- les terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergement de plein air,
- les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas a) et b) des articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme<sup>3</sup>,
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone à la condition qu'elles n'aggravent pas la gêne ou le danger qu'elles engendrent et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, et dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées (1<sup>er</sup> alinéa de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme).
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme)

#### Dispositions relatives au secteur UHcbr

Sont autorisés :

1. les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque de submersion,
2. les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas modifier les périmètres exposés,
3. les ouvrages et aménagements hydrauliques,
4. l'exploitation de terrains de camping pendant la période allant du 1<sup>er</sup> avril au 8 septembre,
5. l'extension de terrains de camping et/ou de caravanage,
6. les habitations légères de loisirs (HLL) dans les terrains existants prévus à cet effet sous réserve :
  - que leur plancher soit situé à une cote supérieure ou égale à la cote de référence,
  - que celles-ci disposent d'ancrages prévus pour résister à une submersion de la parcelle atteignant la cote de référence.
7. les constructions nouvelles sous réserve de ne pas créer de S.H.O.B.<sup>4</sup> sous la cote de référence,

<sup>3</sup> Les alinéas a) et b) de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme sont rédigés comme suit : « dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1.

<sup>4</sup> S.H.O.B. : Surface Hors Œuvre Brute

8. l'extension mesurée des constructions existantes, les travaux de réhabilitation ou de reconstruction, à condition de ne pas créer de S.H.O.B. supplémentaire dont le plancher soit sous la cote de référence,
9. les bâtiments de stockage, les entrepôts de marchandises non dangereuses, non polluantes sous réserve :
  - que, si le premier niveau de ces constructions représente une surface hors œuvre supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, la cote du plancher du premier niveau soit au moins égale à la cote de référence,
  - que, si le premier niveau de ces constructions présente une surface hors œuvre inférieure à 50 m<sup>2</sup>, la construction concernée comporte un second niveau d'une superficie au moins équivalente et dont la cote plancher est supérieure ou égale à la cote de référence.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs **UHcbr**, concernant les sections 2 et 3 relatives aux conditions et aux possibilités maximales d'occupation du sol, sont applicables les règles situées en annexe qui reprennent les dispositions des articles R.111-2 à R.111-21 du Code de l'urbanisme.

Des dispositions particulières sont prévues pour la zone **UHcb** du secteur de Kerguenec. En effet, ce secteur est concerné par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi « Barnier » et des prescriptions particulières sont à respecter (voir également document graphique).

### Article UH 3 : accès et voirie

#### A- accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à :

- a. la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b. la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Le regroupement des accès à partir d'un groupe de parcelles est préférable à des accès individuels. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### B- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

*Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères).*

#### Article UH 4 : desserte par les réseaux

##### **A- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

##### **B- Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.**

###### Concernant les eaux usées

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.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est 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.

###### Concernant les eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

## **Article UH 5 : caractéristiques des terrains**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre une installation aux normes de l'assainissement individuel.

## **Article UH 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **A. Secteur UHa**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement<sup>5</sup> des voies ou emprises publiques. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

### **B. Secteur UHb**

Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

### **C- Secteur UHc (UHca et UHcb)**

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies et emprises publiques par rapport à l'alignement futur est de 5 mètres.

**D.** Lorsque des marges de recul plus importantes sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui figurant au plan.

**E.** Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées.

<sup>5</sup>L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé ; c'est donc un bornage particulier qui concerne autant les voies que certains terrains affectés à des équipements publics.

## F. Secteur concerné par la loi « Barnier »

Des dispositions particulières sont prévues pour la zone UHcb du secteur de Kerguennec. En effet, ces secteurs sont concernés par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi « Barnier ».

Les prescriptions particulières à respecter sont :

- Le recul a été défini par les limites parcellaires des terrains à ouvrir à l'urbanisation. L'implantation des constructions par rapport à l'axe de la RD 769 côté ouest, est variable de 17 à 75 mètres respectivement du nord au sud de la zone UHcb. Les constructions ne sont pas autorisées à l'est de la RD 769.

Ces prescriptions figurent sur le document graphique de la révision du PLU.

### Article UH 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

#### A- Secteur UHa

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Au-delà de la bande des 15 mètres, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite parcellaire, l'implantation des constructions devra se faire à une distance de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à la sablière. Le recul sur limites séparatives étant de 0 ou 3 mètres minimum.

#### B. Secteur UHb

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement (ou pour les voies privées, de la limite effective de la voie), les constructions doivent être édifiées :
  - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre;
  - soit en ordre discontinu, dans ce cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.
- Au-delà de la bande de 15 mètres, l'implantation des constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite parcellaire, devra se faire à une distance au moins égale à la

moitié du bâtiment à la sablière. Le recul aux limites séparatives étant de 0 ou 3 mètres minimum.

### **C. Secteurs UHc (UHca, UHcb)**

- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Cependant, à titre exceptionnel, la construction avec un recul différent (et en particulier, en limites séparatives) peut-être autorisée :
  - a) pour la modification, d'importance limitée, de construction existantes.
  - b) dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements
  - c) sur les parcelles existantes, à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme, de moins de 15 mètres de large.
  - d) sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite de gabarit sensiblement équivalent.
- Peut être également autorisée en limites séparatives, la construction de bâtiments de surface de plancher hors œuvre inférieure à 30 m<sup>2</sup>, de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres et de hauteur au faitage inférieure à 6 mètres.

### **D. Secteurs UHa, UHb et UHc (UHca, UHcb)**

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour des raisons d'intégration à l'environnement bâti ou naturel.

**Article UH 8 : implantation des constructions sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune autre partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à un mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**Article UH 9 : emprise au sol**

Pas de prescription

**Article UH 10 : hauteur maximale des constructions**

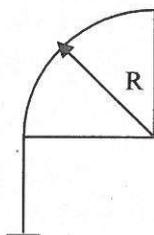
Lorsque des reconstructions de bâtiments préexistants sont autorisées suivant les dispositions de l'article UH 2, les hauteurs des anciens édifices doivent être prises en compte pour la rénovation.

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

Secteur	Hauteur maximale	
	à l'aplomb des façades	au faitage
<b>UH<sub>a</sub></b> ( <i>centre-ville</i> )	9,00 m	14,00 m
<b>UH<sub>b</sub></b> ( <i>extension de l'agglomération</i> )	6,00 m	11,00 m
<b>UH<sub>c</sub> : UH<sub>ca</sub>, UH<sub>cb</sub></b> ( <i>extension de l'agglomération moins dense et villages et hameaux</i> )	6,00 m	11,00 m

Les volumes en retrait ou en comble correspondant à la différence de niveau entre les hauteurs à l'aplomb de la façade et les hauteurs au faitage devront s'inscrire dans un gabarit circulaire de rayon égal à cette différence.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en sections de 20 mètres pour l'application de cette disposition. La cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.



*R = Différence entre les hauteurs à l'aplomb de la façade et les hauteurs au faîtage.*

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Les règles, ci-dessus, ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées ni aux dispositifs de ventilation.

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des adaptations aux règles, ci-dessus, peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural.

### **Secteur concerné par la loi « Barnier »**

La zone UHcb du secteur de Kerguennec est concernée par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi « Barnier ».

Des dispositions particulières sont prévues pour la zone UHcb du secteur de Kerguennec. La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) est fixée comme suit : 5 mètres à l'aplomb des façades et 8 mètres au faîtage.

## **Article UH 11 : aspect extérieur**

### **A. Généralités**

Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 ».*

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une cohérence dans le choix des matériaux.

Dans certaines parties des secteurs **UHa** et **UHb**, les projets de construction inclus dans le périmètre de la **Z.P.P.A.U.P.**<sup>6</sup> devront prendre en compte les prescriptions du règlement de la **Z.P.P.A.U.P.** approuvée le 18 septembre 2004.

## **B. Architecture traditionnelle**

Les constructions qui s'en inspirent devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal,
- des pentes de toiture voisines de 45° ou plus ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité,
- des cheminées au sommet des pignons,
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux,
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis),
- des percements plus hauts que larges,
- des pignons jamais ou très peu percés,
- l'absence de chiens-assis ou lucarnes rampantes. Exceptionnellement tolérés, ils ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture,
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte ou en chaume,
- des murs en pierre apparente ou enduits.

## **C. Architecture d'expression contemporaine**

---

<sup>6</sup> Z.P.P.A.U.P. : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Ces constructions ne seront pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe B. ci-dessus. Les conditions d'intégration des constructions seront étudiées lors de la demande de permis de construire par les auteurs de projets.

#### **D. Constructions légères**

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

#### **E. Clôtures**

##### Matériaux et aspect

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
  - en site naturel, prédominance de la végétation,
  - en site urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
  
- Les clôtures peuvent être constituées par :
  - des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels),
  - des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointées ; dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale,
  - des écrans végétaux constitués d'essences locales,
  - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation,
  - des balustrades de faible hauteur.
  
- Feront l'objet d'interdictions :
  - les éléments décoratifs en béton moulé,
  - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
  - les éléments en béton préfabriqué,
  - les grilles ou grillages sans végétation,
  - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment,...).

##### Hauteur

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

- dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 1 m ;
- les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 1 m ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés dans la limite de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue.

- Sur limites séparatives des voisins (en dehors de la marge de recul sur voie).

La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 2 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

#### Dispositions particulières de la loi « Barnier »

Des dispositions particulières sont prévues pour la zone UHcb du secteur de Kerguennec. En effet, ces secteurs sont concernés par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi « Barnier ».

Les haies seront obligatoires pour les parcelles longeant la RD 769 et ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

La zone UHcb du secteur Kerguennec suit les dispositions générales décrites ci-dessus (article UH11-E du règlement du PLU).

#### **Article UH 12 : aires de stationnement**

**A.** Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Le stationnement doit être organisé en dehors des voies publiques.

En particulier, pour les catégories suivantes est exigé un minimum :

1. pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement.
2. pour les constructions nouvelles (ou extension de constructions) à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette de construction avec minimum d'une place par logement.
3. Pour les commerces nouveaux (ou extensions), le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher hors-œuvre à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont les suivantes :

- moins de 150 m<sup>2</sup> : aucune place n'est exigée, cette franchise n'est pas applicable au secteur UHc (UHca, Uhcb) où l'on retient la norme d'une place pour 30 m<sup>2</sup>,
  - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30 m<sup>2</sup>,
  - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place par 15 m<sup>2</sup>.
  - pour les surfaces commerciales supérieures à 1000 m<sup>2</sup> (ventes et réserves), une surface affectée au stationnement d'au moins égale à 60 % de la SHON de l'établissement sera exigée.
1. pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux y compris bâtiments publics : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées ;
  2. pour les constructions à usage industriel ou artisanal : soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en prenant la norme la plus favorable au stationnement ;
  3. pour les hôtels et restaurants :
    - 1 place de stationnement pour 2 chambres pour les secteurs UHa et UHb et 1 par chambre pour le secteur UHc (UHca, UHcb),
    - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec une franchise de 100m<sup>2</sup>.

Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

4. pour les salles de spectacle et de réunions : 3 places de stationnements pour 10 places dans la salle.

**B.** Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

**C.** Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les

places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

### Article UH 13 : espaces libres et plantations -

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir. Les talus plantés doivent être conservés, et, le cas échéant, complétés.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article UH 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

#### A. Secteur UHa

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UHa.

#### B. Secteur UHb

- 1) Le coefficient d'occupation du sol est de 0,70.
- 2) Les C.O.S. indiqués au présent article ne sont pas applicables aux 50 premiers mètres carrés de surface hors-œuvre nette prévue dans chaque demande de permis de construire ou de lotissement.
- 3) Dans le cas de lotissement, le C.O.S. est appliqué à l'ensemble de l'opération.
- 4) Il est de 1 uniquement pour les surfaces affectées à des usages d'hôtel, de commerce ou d'activité.

Dans le cas d'utilisation mixte d'un terrain (habitation, commerce ou activité), la formule à appliquer est la suivante :

$$\frac{\text{Surface de plancher à usage d'habitation}}{0,70} + \frac{\text{Surface de plancher à usage d'hôtel (ou de commerce ou d'activité)}}{1} = \text{Surface totale du terrain}$$

#### C. Secteur UHc (UHca, UHcb)

- 1) Le coefficient d'occupation du sol est de 0,60 dans le secteur UHca  
0,40 dans le secteur UHcb.
- 2) Les C.O.S. indiqués au présent article ne sont pas applicables aux 50 premiers mètres carrés de surface hors-œuvre nette prévue dans chaque demande de permis de construire ou de lotissement. En cas de lotissement, cette franchise ne s'applique qu'une seule fois pour l'ensemble du lotissement.
- 3) Dans le cas de lotissement, le C.O.S. est appliqué à l'ensemble de l'opération.
- 4) Il est de 0,70 uniquement pour les surfaces affectées à des usages d'hôtel, de commerce ou d'activité.

Dans le cas d'utilisation mixte d'un terrain (habitation, commerce ou activité), la formule à appliquer est la suivante :

$$\frac{\text{Surface de plancher à usage d'habitation}}{0,60 \text{ ou } 0,40} + \frac{\text{Surface de plancher à usage d'hôtel (ou de commerce ou d'activité)}}{0,70} = \text{Surface totale du terrain}$$

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

### UF

#### Caractère de la zone

La zone **UF** est destinée à recevoir exclusivement les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et les établissements industriels et les dépôts qui lui sont liés.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE  
L'UTILISATION DU SOL**

**Article UF 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Les réalisations à usage de loisirs, de détente,... (terrains de camping, villages de vacances, centres de repos,...) sont interdites dans cette zone UF.

**Article UF 2 : occupations et utilisations du sol soumises à  
des conditions particulières**

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et les établissements industriels et les dépôts qui lui sont liés.

Ces installations devront être conçues de façon à ne pas porter d'atteinte dommageable aux sites et paysages.

**SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières d'urbanisme autres que celles mentionnées ci-dessus pour ladite zone UF.

Sont donc applicables les règles de l'annexe qui reprennent les dispositions des articles R. 111-2 à R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, exceptées celles qui concernent l'article 6 et 7.

**Article UF 6 : implantation des constructions par rapport  
aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.

**Article UF 7 : implantation des constructions par rapport  
aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui est le plus rapprochée doit être égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

### UI

#### Caractère de la zone

La zone **UI** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel ou artisanal dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitat.

La zone **UI** comprend un sous-secteur **UIm** consacré à l'accueil des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets (loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, Code des ports maritimes et Code général de la propriété des personnes publiques et la partie réglementaire du domaine de l'Etat).

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE  
L'UTILISATION DU SOL**

**Article UI 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
2. Les lotissements, sauf s'ils sont exclusivement destinés à des types d'occupation autorisés dans la zone,
3. les constructions d'ateliers d'élevages agricoles,
4. Les ouvertures de carrière,
5. Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
6. Les terrains de camping, de caravanage et d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable,
7. le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs.

**Article UI 2 : occupations et utilisations du sol soumises à  
des conditions particulières**

Dispositions générales

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement d'intérêt collectif, d'entrepôt, de bureaux et de services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules,
2. les lotissements à usage d'activités,

3. les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes et de bateaux,
4. les affouillements et les exhaussements du sol,
5. les constructions à usage d'habitation destinées aux artisans ou commerçants ayant leur activité dans la zone ainsi que celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités,
6. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### Dispositions particulières

Sont admises sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. des modifications, extensions et reconstructions de constructions existantes d'un type non autorisé dans la zone peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas la vocation de la zone.
2. sous réserve qu'elles correspondent à la vocation de la zone ou d'une partie de la zone et que le cahier des charges et le plan-masse l'aient prévu, peuvent être autorisées :
  - les maisons d'habitation des artisans ou commerçants ayant leur activité dans la zone,
  - les constructions de bureaux, de commerces, hôtels et restaurants.

**SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sont applicables les règles de l'annexe qui reprennent les dispositions des articles R.111-2 à R.111-21 du Code de l'Urbanisme, exceptées celles qui concernent l'article 6 et 7.

**Article UI 6 : implantation des constructions par rapport  
aux voies et emprises publiques**

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Toutefois les constructions abritant des installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables.

**Article UI 7 : implantation des constructions par rapport  
aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 5 m ( $L = H / 2 > 5$  m).

Lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation la distance minimum est de 3 m ( $L = H / 2 > 3$  m).

La construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée :

- e) dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume ;
- f) s'il y a lieu, conformément au plan de masse d'aménagement ;

- g) lorsque des mesures suffisantes seront prise pour éviter la propagation du feu (murs coupe-feu).

Dans les secteurs UI, les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge de recul par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone UI et fixée par la réglementation concernant ces installations.

## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

### Caractère de la zone UL

La zone **UL** a pour vocation d'accueillir les activités de loisirs, de tourisme, de sports et les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exercice de ces activités.

Cette zone concerne cinq secteurs géographiques :

- le secteur du complexe sportif de Keraison,
- le complexe sportif de Lagadennou,
- le camping du bois de Kérestat,
- le camping de Perharidy,
- le site localisé à l'extrémité Est du quai d'Auxerre, où la municipalité envisage de déplacer l'école de voile.

La zone **UL** comprend également un sous-secteur **ULr**. Ce zonage spécifique correspond aux zones moyennement exposées aux risques d'inondation. Dans cette zone, l'intensité du risque est plus faible que dans les zones fortement exposées précisées par ailleurs.

Le zonage **ULr** concerne une partie du camping de Perharidy ainsi qu'une partie de la Pointe de Sainte-Barbe.

Dans ces secteurs, il est prévu un ensemble d'interdictions, réglementations à caractère administratif et technique dont la mise en œuvre est de nature à prévenir le risque et à en réduire ses conséquences.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UL 1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits dans la zone **UL** les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UL 2.

2. Sont interdits dans la zone **ULr**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a. les installations relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n°82-501 CEE du 24 juin 1982 concernant les risques d'accident majeurs de certains établissements industriels (directive « SEVESO »),
- b. les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques,
- c. les dépôts et stockage de matières dangereuses ou toxiques sous la cote de référence,
- d. l'utilisation dans la structure bâtie, au-dessous de la cote de référence indiquée sur le document graphique, de composants sensibles à l'attaque de l'eau.

### Article UL 2 : occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

#### A. Dispositions applicables aux secteurs UL

##### A.1. Dispositions générales

Sont autorisés en secteur **UL**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les terrains de jeux, les parcs, aires d'attractions, les terrains de sports pouvant comprendre des sanitaires, vestiaires, gradins, salles de sports, locaux d'information, locaux de gardiennage,
2. les terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable,
3. les parcs résidentiels de loisirs, autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique,

4. les occupations et utilisations du sol ponctuelles, d'importance limitée, compatibles avec le caractère du secteur,
5. la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général.

#### A.2. Dispositions particulières

Sont autorisées en secteur **UL**, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, les conditions suivantes :

1. les équipements techniques d'accueil, logements de fonction et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone (notamment les locaux d'entretien des équipements propres à la zone),
2. les commerces et services strictement liés à l'activité générale de la zone,
3. les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur,
4. l'extension, la modification ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone à la condition qu'elles n'aggravent pas la gêne ou le danger qu'elles engendrent et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

#### **B. Dispositions applicables au secteur ULr**

Sont autorisés en secteur **ULr**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a. les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque de submersion,
- b. les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas modifier les périmètres exposés,
- c. les ouvrages et aménagements hydrauliques,
- d. l'exploitation de terrains de camping pendant la période allant du 1<sup>er</sup> avril au 8 septembre,
- e. l'extension de terrains de camping et/ou de caravanage,
- f. les habitations légères de loisirs (HLL) dans les terrains existants prévus à cet effet sous réserve :
  - que leur plancher soit situé à une cote supérieure ou égale à la cote de référence,
  - que celles-ci disposent d'ancrages prévus pour résister à une submersion de la parcelle atteignant la cote de référence.

- g. les constructions nouvelles sous réserve de ne pas créer de SHON sous la cote de référence,
- h. l'extension mesurée des constructions existantes, les travaux de réhabilitation ou de reconstruction, à condition de ne pas créer de S.H.O.N. supplémentaire dont le plancher soit sous la cote de référence,
- i. les bâtiments de stockage, les entrepôts de marchandises non dangereuses, non polluantes sous réserve :
  - que, si le premier niveau de ces constructions représente une surface hors œuvre supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, la cote du plancher du premier niveau soit au moins égale à la cote de référence,
  - que, si le premier niveau de ces constructions présente une surface hors œuvre inférieure à 50 m<sup>2</sup>, la construction concernée comporte un second niveau d'une superficie au moins équivalente et dont la cote plancher est supérieure ou égale à la cote de référence.

**SECTION 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS  
D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS**

Sont applicables les règles de l'annexe qui reprennent les dispositions des articles R. 111-2 à R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, exceptées celles qui concernent l'article 6 et 7.

**Article UL 6 : implantation des constructions par rapport  
aux voies et emprises publiques**

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques. Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.

**Article UL 7 : implantation des constructions par rapport  
aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L = H / 2 > 3$  m).

Cependant si le terrain d'implantation jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut-être autorisée pour de bâtiments :

- a) mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume ;
- b) s'il y a lieu, conformément au plan de masse d'aménagement ;
- c) lorsque des mesures suffisantes seront prise pour éviter la propagation du feu.

## CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

### Caractère de la zone

La zone **UP** est destinée à recevoir tous les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, etc.), sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets (loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, Code des ports maritimes et Code général de la propriété des personnes publiques et la partie réglementaire du domaine de l'Etat).

Elle couvre les zones portuaires maritimes et terrestres existantes.

Cette zone comprend deux parties :

- UPm : un plan d'eau portuaire (Domaine Maritime) ;
- UP : une partie terrestre.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UP 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités sources de nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, ainsi que les constructions, installations et occupations du sol non autorisées en UP 2.

Les aménagements portuaires doivent respecter les préoccupations d'environnement.

### Article UP 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### A. Occupations et utilisations du sol admises en zone UP

Sont admises sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions affectées à des activités artisanales à condition qu'elles soient liées aux activités nautiques et portuaires,
2. la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général,
3. les installations et constructions nécessaires à la gestion, l'organisation, l'amélioration de la fréquentation du site portuaire.

#### B. Occupations et utilisations du sol admises en zone UPm

Art. L. 321-5 .- « les décisions d'utilisation du domaine public maritime tiennent compte de la vocation des zones concernées et de celles des espaces terrestres avoisinants, ainsi que des impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques ; elles sont à ce titre coordonnées notamment avec celles concernant les terrains avoisinants ayant vocation publique.

Sous réserve des textes particuliers concernant la défense nationale et des besoins de la sécurité maritime, tout changement substantiel d'utilisation de zones du domaine public maritime est préalablement soumis à enquête publique suivant les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du présent code de l'environnement . »

Sont admis, en secteurs UPm, les ouvrages, infrastructures et constructions nécessaires à l'aménagement d'un port (pêche, plaisance et fret) ainsi que les équipements pour l'accueil et l'exercice de la navigation de plaisance et notamment:

- l'implantation de terre-pleins ;
- les ouvrages de défense et de protection contre la mer: digue, enrochement, brise-lame...;
- les infrastructures de mises à l'eau : cale...;
- les équipements d'amarrage et d'accueil des bateaux de plaisances : appontements et mouillages ;
- les équipements de services liés à l'activité du port de plaisance (borne électricité, eau...).
- Les équipements liés à l'activité du port de pêche.

**SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sont applicables les règles de l'annexe qui reprennent les dispositions des articles R. 111-2 à R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, exceptées celles qui concernent l'article 6 et 7.

**Article UP 6 : implantation des constructions par rapport  
aux voies et emprises publiques**

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques. Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.

**Article UP 7 : implantation des constructions par rapport  
aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L = H / 2 > 3$  m).

Cependant si le terrain d'implantation jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut-être autorisée pour de bâtiments :

- a) mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume ;
- b) s'il y a lieu, conformément au plan de masse d'aménagement ;
- c) lorsque des mesures suffisantes seront prise pour éviter la propagation du feu.

## CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

### Ur

#### Caractère de la zone

La zone Ur correspond aux secteurs fortement exposés aux risques d'inondation.

Ce risque fort résulte de l'importance de l'aléa submersion (hauteur d'eau et/ou vitesse de submersion) et/ou de la forte vulnérabilité de ces zones.

Ce zonage spécifique aura pour objet :

- de limiter la vulnérabilité de cette zone et, lorsque cela sera possible, de la réduire,
- de restreindre tout développement urbain ou tout aménagement vulnérable ou susceptible d'accroître le niveau d'aléa sur les zones voisines.

Il est donc prévu un ensemble d'interdictions, réglementations à caractère administratif et technique dont la mise en œuvre est de nature à prévenir le risque et à en réduire ses conséquences.

### **Article Ur 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits en secteur Ur :

1. toutes constructions, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
2. l'exploitation de terrains de camping hors de la période allant du 1<sup>er</sup> avril au 8 septembre,
3. l'extension ou la création de terrains de camping et/ou de caravanage,
4. l'implantation nouvelle des HLL (Habitations Légères de Loisirs), de même que leur remplacement par d'autres HLL,
5. l'utilisation dans la structure bâtie, au-dessous de la cote de référence indiquée sur le document graphique, de composants sensibles à l'attaque de l'eau.

### **Article Ur 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni une augmentation de ses effets :

1. les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque de submersion,
2. les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas modifier les périmètres exposés,
3. les ouvrages et aménagements hydrauliques,
4. l'exploitation de terrains de camping pendant la période allant du 1<sup>er</sup> avril au 8 septembre,
5. les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, à condition de ne pas aggraver les risques et ses effets et qu'une information concernant le risque encouru par les usagers soit mise en place de façon permanente et facilement accessible,
6. les parcs de stationnement publics ou privés sous réserve qu'une information concernant le risque encouru par les usagers soit mise en place de façon permanente et facilement accessible ;
7. les travaux de réhabilitation, de reconstruction à condition de ne pas accroître l'emprise au sol;
8. les travaux nécessaires à la mise en sécurité des constructions recevant du public à la condition expresse que ceux-ci n'entraînent pas d'aggravation du risque.

## SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sont applicables les règles de l'annexe qui reprennent les dispositions des articles R.111-2 à R.111-21 du Code de l'Urbanisme, exceptées celles qui concernent les articles 6 et 7.

### Article Ur 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques. Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.

### Article Ur 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faitage, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieur à 3 m ( $L = H / 2 > 3$  m).

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut-être autorisée pour de bâtiments :

- a) mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume ;
- b) s'il y a lieu, conformément au plan de masse d'aménagement ;
- c) lorsque des mesures suffisantes seront prises pour éviter la propagation du feu.

## CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US

### Caractère de la zone

La zone **US** est destinée à recevoir les équipements de santé. Elle correspond au Centre de Perharidy.

Dans cette zone sont admis les constructions, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination du secteur qui la compose.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article US 1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux chapitres A. et B. de l'article US 2.

### Article US 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1 Dispositions générales

Sont admises les modes d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

1. les constructions à usage de santé,
2. les constructions à usage d'hébergement,
3. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### 2 Dispositions particulières

Sont admises sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. les équipements d'accueil, logements de fonction et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone (notamment les locaux d'entretien des équipements propres à la zone),
2. les commerces et services strictement liés à l'activité générale de la zone,
3. les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur,
4. l'extension, la modification et la reconstruction après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone à la condition qu'elles n'aggravent pas la gêne ou le danger qu'elles engendrent et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

**SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sont applicables les règles de l'annexe qui reprennent les dispositions des articles R. 111-2 à R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, exceptées celles qui concernent l'article 6 et 7.

**Article US 6 : implantation des constructions par rapport  
aux voies et emprises publiques**

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques. Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.

**Article US 7 : implantation des constructions par rapport  
aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L = H / 2 > 3$  m).

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut-être autorisée pour de bâtiments :

- a) mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume ;
- b) s'il y a lieu, conformément au plan de masse d'aménagement ;
- c) lorsque des mesures suffisantes seront prise pour éviter la propagation du feu.

## CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UAR

### Caractère de la zone

La zone Uar est destinée à recevoir les équipements liés aux activités de recherche et d'enseignement (CNRS) au Laber.

Dans cette zone sont admis les constructions, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination du secteur qui la compose.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Uar 1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux chapitres A. et B. de l'article US 2.

### Article Uar 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1 Dispositions générales

Sont admises les modes d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

4. les constructions à usage de recherche et d'enseignement,
5. les constructions à usage d'hébergement,
6. les ouvrages techniques nécessaires aux activités de recherche et d'enseignement ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### 2 Dispositions particulières

Sont admises sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

5. les équipements d'accueil, logements de fonction et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone (notamment les locaux d'entretien des équipements propres à la zone),
6. les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur,
7. l'extension, la modification et la reconstruction après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone à la condition qu'elles n'aggravent pas la gêne ou le danger qu'elles engendrent et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

## SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sont applicables les règles de l'annexe qui reprennent les dispositions des articles R. 111-2 à R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, exceptées celles qui concernent l'article 6 et 7.

### Article Uar 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques. Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.

### Article Uar 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L = H / 2 > 3$  m).

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut-être autorisée pour des bâtiments :

- a) mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume ;
- b) s'il y a lieu, conformément au plan de masse d'aménagement ;
- c) lorsque des mesures suffisantes seront prise pour éviter la propagation du feu.

### Article Uar 10 : Hauteur maximale des constructions

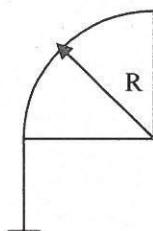
Lorsque des reconstructions de bâtiments préexistants sont autorisées suivant les dispositions de l'article Uar 1, les hauteurs des anciens édifices peuvent être prises en compte pour la rénovation.

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

Secteur	Hauteur maximale	
	à l'aplomb des façades	au faîtage
Uar	9,00 m	11,00 m

Les volumes en retrait ou en comble correspondant à la différence de niveau entre les hauteurs à l'aplomb de la façade et les hauteurs au faîtage devront s'inscrire dans un gabarit circulaire de rayon égal à cette différence.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en sections de 20 mètres pour l'application de cette disposition. La cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.



$R =$  Différence entre les hauteurs à l'aplomb de la façade et les hauteurs au faîtage.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Les règles, ci-dessus, ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées ni aux dispositifs de ventilation.

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des adaptations aux règles, ci-dessus, peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural.

### **Article Uar 12 : aires de stationnement**

Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Le stationnement doit être organisé en dehors des voies publiques.

### **Article Uar 13 : espaces libres et plantations -**

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir. Les talus plantés doivent être conservés, et, le cas échéant, complétés.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
A URBANISER**