


Commune de PONT-SCORFF

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
En date du 2 juillet 2018

Le maire

 Le Maire
Pierrik NEVANNEN



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent les secteurs 1AUa et 1AUi :

Les secteurs 1AUa avec des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) de Ty néhué OAP1, de Mondésir OAP2 (1AUa et 1AUi), de Kériaquel OAP3, de Lesbein OAP4, de Monplaisir OAP5, et les secteurs 1AUa du Nenijo, de l'ouest et l'est de Kériaquel en cours de réalisation.

Un secteur 1AUa (Lesbein OAP4) est compris dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du 29 septembre 1997 du Préfet de Région Bretagne.

Les demandes d'autorisation et occupations des sols sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et les prescriptions de la ZPPAUP se superposent avec les règles du règlement écrit du PLU.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de **chacun de ces secteurs 1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU

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

Article 1AU.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. En secteur 1AUa sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes ;

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- la réalisation d'annexes (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

2. En secteur 1AU_i sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, isolées ou groupées ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux ;
- les constructions ou installations à usage de commerces ;

Article 1AU.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. En tous secteurs 1AU :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

2. En secteur 1AU_a :

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en cohérence avec les principes d'aménagement indiqués dans le règlement et les OAP.

3. En secteur 1 AUi :

La loge de gardiennage, destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elle ne soit pas implantée avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant et que la loge fasse partie intégrante du bâtiment. Leur surface de plancher ne pourra excéder 35m².

Article 1AU.3 : VOIRIE ET ACCES

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques et paysagères des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur.

Les voies se terminant en impasse doivent permettre aux véhicules de faire demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement mais constituer de véritables espaces publics (places, placettes, cours...).

Les voiries doivent privilégier des chaussées drainantes et des noues de récupération des eaux pluviales.

2. 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 voisin.

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants : RD 6, RD 26 et RD 306 sauf accord du gestionnaire.

Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues aux OAP ainsi qu'au règlement du PLU.

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

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques sauf accord du gestionnaire.

Article 1AU.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

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

2. Électricité, gaz, télécommunications

Les branchements aux réseaux des constructions et installations devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

3. Assainissement

a) Eaux usées

L'ensemble des zones relevant d'un assainissement collectif et 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.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

b) 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 et au terrain.

Les possibilités d'infiltration des eaux à la parcelle sont systématiquement privilégiées au maximum de sa capacité, avant le rejet dans le réseau collecteur dans le respect des débits de fuite du Schéma directeur des eaux pluviales.

Un dispositif de stockage doit être prioritairement réalisé avant tout rejet dans le réseau collecteur

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

~~Article 1AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

Article 1AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts (matériels, matériaux, divers) sont interdites.

Le long des autres voies, les autres constructions et installations peuvent s'implanter en limite d'emprises publiques ou de toute limite s'y substituant.

Seuls les abris de jardin peuvent être implantés en fond de parcelle.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service...) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

Article 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, il doit être laissé, entre la construction et la limite séparative, un passage suffisant pour assurer l'entretien de la construction et du fond de parcelle (2m minimum).

Article 1AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale

Article 1AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. En secteur 1AU :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

2. En secteur 1AUi : il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est fixée comme suit :

Secteurs	Faîtage	Sommet
1AUa (maison individuelle)	11m	7 m
1AUa (habitat collectif)	14 m	10 m
1AUi	La hauteur des constructions n'est pas règlementée	

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Article 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Tous travaux ayant pour effet 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. Concernant les talus et les haies, se reporter à la règle prévue à l'article 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs inclus dans le périmètre de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), les règles édictées dans le cahier des prescriptions et de recommandations (Chapitre 3) devront être respectées.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de rénovation ou de construction d'habitation pourra utilement s'appuyer sur les principes architecturaux énoncés dans l'annexe N°2 du présent règlement.

Clôtures :

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- b) grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1,80 m au-dessus du sol naturel.
- c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés de grille ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.
- d) clôtures bois et combinaisons de différents éléments précités d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Deux types de haies seront utilisés (voir annexe n°3) :

- haies vives de feuillus dans le but de recréer la trame bocagère globale autour du lotissement et dans celui-ci,

- haies libres de feuillus renforcées à l'intérieur par des essences ornementales en limite proche des constructions. Les espèces du pays devront constituer l'ossature de ces haies.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Les coffrets de raccordements aux réseaux publics ainsi que la boîte à lettres devront être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti. Les haies devront par contre être complétées par des éléments maçonnés ou en bois afin d'assurer au mieux l'insertion paysagère de ces coffrets techniques.

Article 1AU.12 : REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

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

Les surfaces libres de toute construction, chaussées, installations, terrasses doivent être paysagées pour favoriser la perméabilité des sols.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet et privilégiées pour leur réalisation des matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées ou enherbées, graviers...) afin de favoriser la perméabilité des sols.

Article 1AU.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces communs (voirie, sentiers, aires de stationnement, aires de jeux...) doivent être paysagés et intégrés dans un projet urbain. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs. Pour chaque opération, les espaces paysagers, hors voirie et stationnement doivent représenter au moins 10% de la superficie du terrain concerné par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires contiguës.

Les espaces boisés classés (EBC) inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

~~Article 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

Article 1AU 15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet qu'ils favorisent l'optimisation énergétique du bâtiment.

La récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour l'arrosage des espaces verts, voire l'alimentation des sanitaires est privilégiée.

Article 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.