

**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**

**VILLE DE CONCARNEAU**



**MODIFICATION N°2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION  
DE LA MODIFICATION N°2**

**VILLE DE CONCARNEAU**

---

**ANNEXE  
AU RAPPORT DE PRESENTATION DU P.L.U.**

---

**Modification n° 2 du P.L.U.**

---

**SOMMAIRE**

**PREAMBULE**

**1 – OBJET DE LA MODIFICATION**

**2 – CONTENU ET MOTIVATION DE LA MODIFICATION (Compatibilité PLH et SCoT)**

**3 – COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE 123.13 DU CODE DE L'URBANISME**

**4 – COMPATIBILITE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL (Article L 146.4.2)**

**5 – MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU**

5.1 – Rapport de présentation

5.2 – Documents graphiques (plan de zonage)

5.3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5.4 – Règlement

5.5 – Tableau des surfaces mis à jour

# VILLE DE CONCARNEAU

---

## ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION DU P.L.U.

---

### Modification n° 2 du P.L.U.

---

## RAPPORT DE PRESENTATION

*FEVRIER 2016*

### **PREAMBULE**

Située à 22 kilomètres du Sud Est de Quimper, la Ville de Concarneau fait partie de Concarneau Cornouaille Agglomération (CCA) et est le chef-lieu d'un canton regroupant Concarneau, Saint-Yvi, Melgven, Rosporden, Elliant et Tourc'h.

La Ville de Concarneau compte au 1<sup>er</sup> Janvier 2012, une population totale de 18 557 habitants pour une superficie de 4 108 hectares.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Concarneau a été approuvé le 12 Octobre 2007. Il a fait l'objet d'une modification approuvée par le Conseil Municipal le 24 Juin 2009 pour une modification de zonage sur le secteur de Kérichard, d'une révision simplifiée approuvée par le Conseil Municipal le 10 Mai 2010 concernant le secteur de Kerandon et d'une révision simplifiée n° 2 approuvée par le Conseil Municipal le 24 Octobre 2013 concernant le secteur de la Gare.

### **1 – OBJET DE LA MODIFICATION**

La modification du PLU décidée par la commune porte sur le secteur Ubd (équipements et services) de la rue du Maréchal Foch, pour une modification de zonage afin de permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain comprenant de l'habitat, des services, des équipements, des stationnements et un espace vert.

### **2 – CONTENU ET MOTIVATION DE LA MODIFICATION N° 2**

**Création d'un secteur Ua et d'une zone N en remplacement du secteur Ubd rue du Maréchal Foch pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain comprenant des logements, des équipements, des services et un espace vert.**

La Ville de Concarneau souhaite pouvoir, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, modifier le classement du secteur Ubd dédié à des équipements rue du Maréchal Foch.

Une étude d'occupation du site illustrée par une orientation d'aménagement et de programmation prévoit l'implantation d'environ 9 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des logements d'habitation en locatif et en accession avec maintien des équipements existants (Maison des Associations, Services Municipaux et Restaurant Municipal). Les autres bâtiments existants sur le site seront démolis.

Cette opération s'inscrit dans une politique à la fois de reconquête et de revalorisation du Centre-Ville.

Cette politique permet donc de libérer près de 2 ha afin d'offrir en centre-ville une offre diversifiée d'habitat, d'équipements, de services et de mixité sociale et ceci dans le respect de production de logements sociaux conformément au programme local de l'habitat de Concarneau Cornouaille Agglomération (20%) et d'une certaine densité conformément au Schéma de Cohérence Territoriale de Concarneau Cornouaille Agglomération (40 lgts/ha).

L'idée d'ouvrir à l'urbanisation en partie le secteur de la rue du Maréchal Foch est axée autour d'une double logique :

- développer et revaloriser de façon cohérente le Centre-Ville conformément aux principes de la loi SRU, au Grenelle de l'Environnement et à l'article 13 de l'engagement national sur le logement et la loi ALUR.
- Proposer aux Concarnois et aux habitants de l'Agglomération une offre diversifiée à travers une volonté affichée de mixité, de densité et de diversité de populations ainsi que d'équipements et de services conformément au Schéma de cohérence territoriale de Concarneau Cornouaille Agglomération.

### **3 – COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L 123.13 DU CODE DE L'URBANISME**

Conformément à la législation en vigueur, la présente modification n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elle n'a pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni d'engendrer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il s'agit ici de faire évoluer les éléments réglementaires d'un secteur du PLU pour répondre à des nécessités de renouvellement urbain.

### **4 – COMPATIBILITE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL (Art. L 146.4.2)**

Le secteur des terrains Ubd de la rue Maréchal Foch se situe au centre de l'agglomération en renouvellement urbain partiel et en extension limitée d'habitat (environ 1 ha), le reste du secteur restant en équipement ou en zone N.

Les terrains concernés Ubd n'ont pas de covisibilité avec la mer (page 161 du Rapport de Présentation), ne se situent pas dans les espaces proches du rivage (page 19 du PADD et page 164 du Rapport de Présentation) et ne font pas partie des entités paysagères littorales (page 163 du Rapport de Présentation).

Il est important de replacer cette opération dans le cadre général du parc immobilier concarnois qui compte plus de 11 000 logements. Une opération, sur ce terrain, maîtrisée et réalisée à travers un projet d'ensemble cohérent pourrait conduire à la construction de 9 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher soit un équivalent d'environ 130 logements.

La mise en perspective de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur au regard du parc immobilier de Concarneau permet de se rendre compte de l'aspect limité de l'extension de l'urbanisation sur ce terrain entouré d'habitat, en plein centre-ville. Ce secteur fait ainsi l'objet d'une revalorisation en terme de renouvellement urbain et de densité mesurée au centre de l'agglomération concarnoise.

## **5 – MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU**

La présente modification n° 2 se traduit par l'évolution du PLU actuel portant sur :

- Le Rapport de Présentation,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Le Plan de zonage (documents graphiques)
- Le règlement

### **5.1 Rapport de présentation**

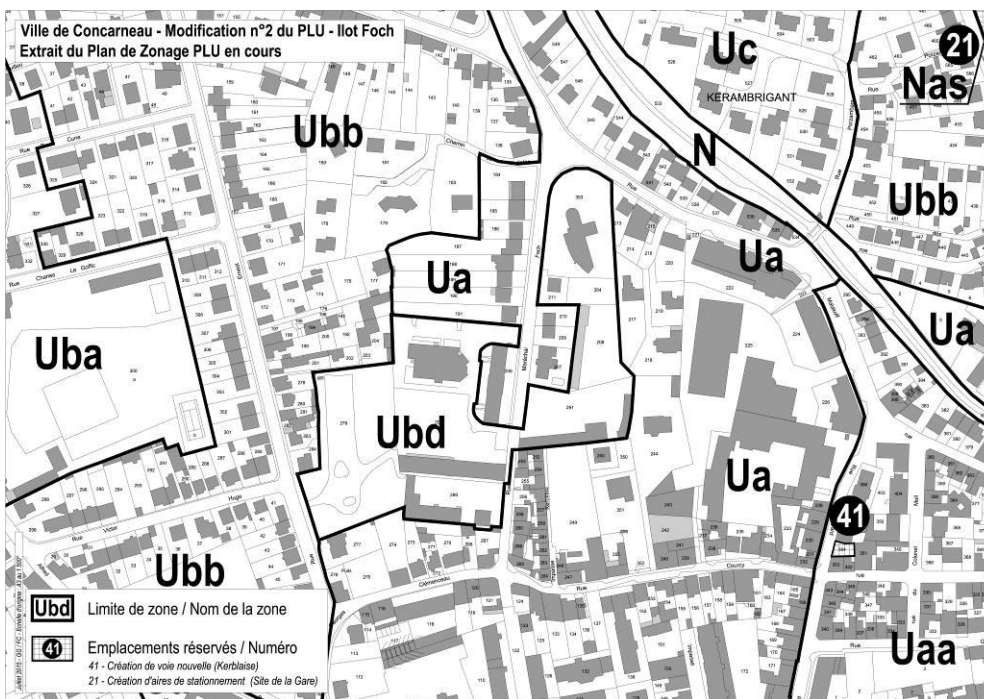
Ce présent document constitue le rapport de présentation de la modification n°2 du P.L.U., expose l'objet et les motivations de la modification et ses conséquences pour les différentes pièces constitutives du PLU. Ce document constitue une annexe au Rapport de présentation en vigueur.

Ce rapport modifie la page 96 du rapport de présentation en supprimant l'alinéa suivant « *Enfin, il convient de noter la création d'un secteur Ubd de part et d'autre de la rue du Maréchal Foch. Ce secteur a vocation à recevoir des équipements d'intérêt général et des services publics.* » et le tableau des surfaces de la manière suivante :

- la zone N est augmentée (0,27 ha),
- la zone Ua est augmentée (1,78 ha),
- la zone Ubd est supprimée (-2,05 ha),  
(Voir chapitre 5.5 Tableau des surfaces)

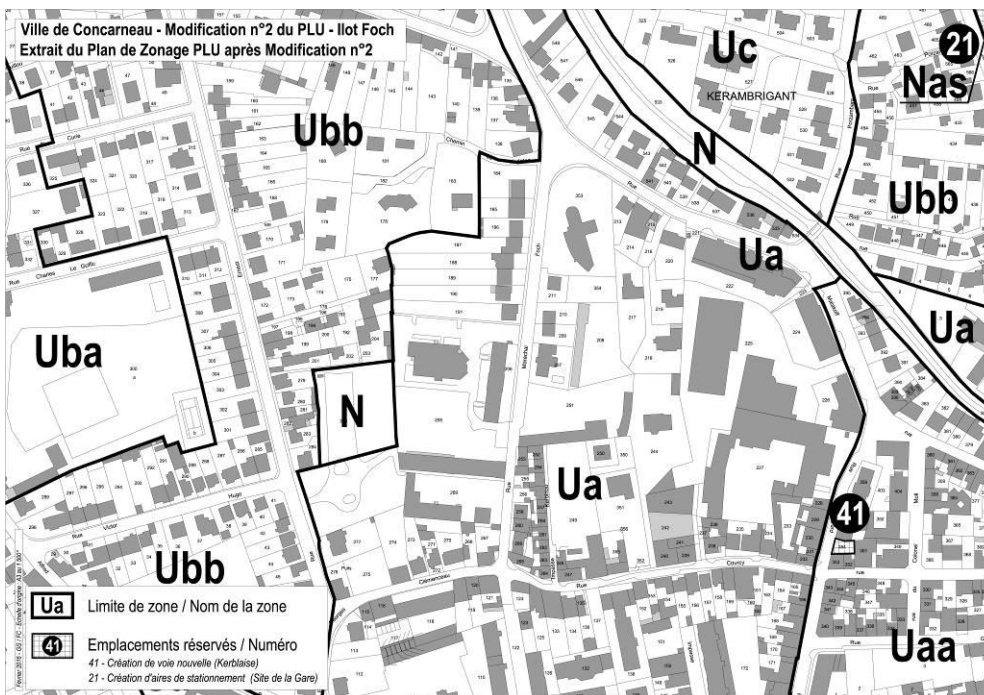
## 5.2 Documents graphiques (plan de zonage)

- Plan de zonage avant révision



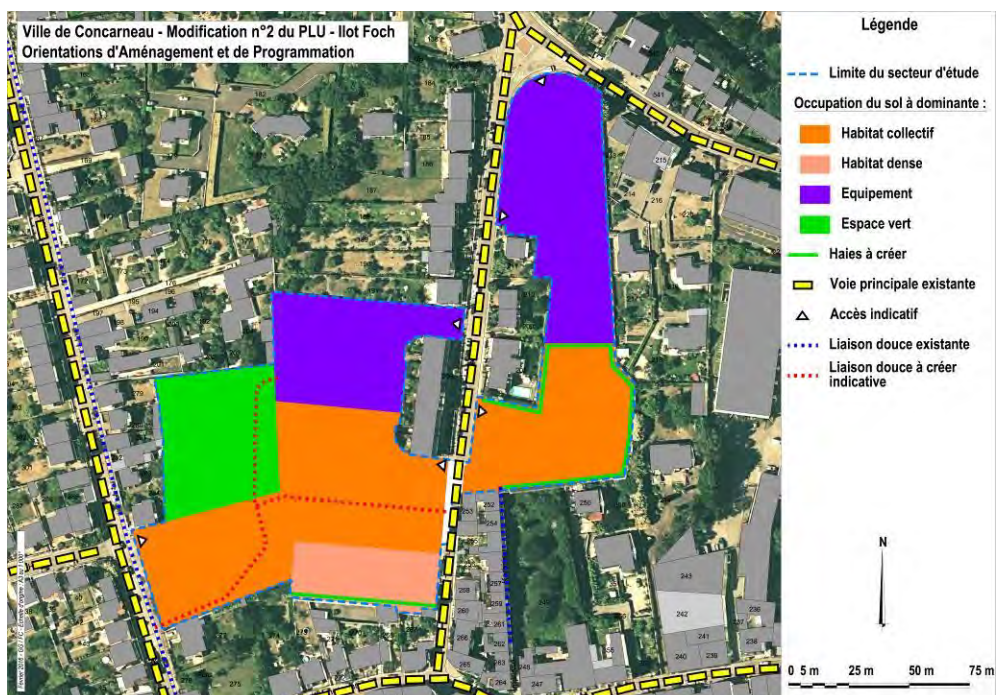
La modification n°2 modifie le plan de zonage en supprimant la zone Ubd illustrée ci-dessous :

- Plan de zonage modification n° 2



### 5.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Document modification n° 2



### 5.4 Règlement

Zone Ub – Suppression de la zone Ubd. :

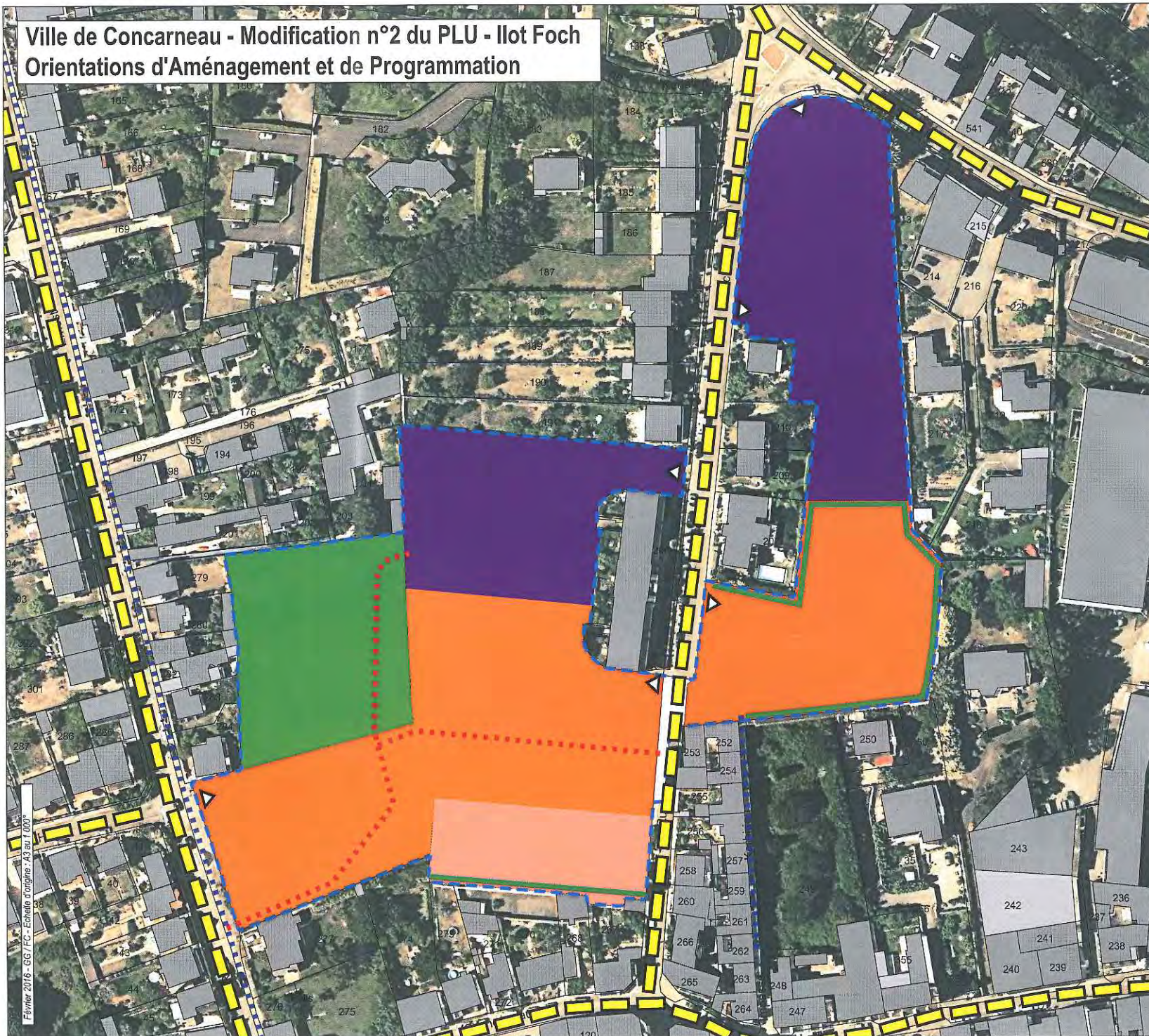
- Page 23 – Règlement applicable à la zone Ub
- Page 25 – Article Ub.2 – alinéa 2 – secteur Ubd
- Page 28 – Article Ub.6 – Dispositions Générales
- Page 33 – Article Ub.10 – alinéa 3.2 et 3.3
- Page 40 – Article Ub.14 – alinéa 1

## 5.5 Tableau de surfaces mis à jour

Secteur	Zonage	PLU 2007	PLU Juin 2009	PLU révision simplifiée n°1	PLU révision simplifiée n°2	PLU Modification n°2	Totaux	Evolution
<b>U</b>	Ua	46,09	46,09	46,09	46,09	47,86		1,78
	Uaa	25,34	25,34	25,34	25,34	25,34		
	Uab	2,73	2,73	2,73	2,73	2,73		
	Ub	49,70	49,70	49,70	49,70	49,70		
	Uba	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85		
	Ubb	59,68	59,68	59,68	59,68	59,68		
	Ubba	0		2,04	2,04	2,04		
	Ubc	61,36	61,36	61,36	61,36	61,36		
	Ubd	2,05	2,05	2,05	2,05	0		-2,05
	Ube	2,78	2,78	2,78	2,78	2,78		
	Ub-sb	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61		
	Uc	548,95	548,95	548,95	548,95	548,95		
	Uca	20,90	20,90	20,90	20,90	20,90		
	Ucp2	11,97	11,97	11,97	11,97	11,97		
	Uc-rac	0	0	0	0	0		
	Ui	126,15	126,15	126,15	126,15	126,15		
	Uic	35,44	35,44	35,44	35,44	35,44		
	Uie	3,26	3,26	3,26	3,26	3,26		
	Uistep	4,08	4,08	4,08	4,08	4,08		
	UL	15,30	15,30	15,30	15,30	15,30		
ULa	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33			
ULh	18,52	18,52	18,52	18,52	18,52			
ULs	2,41	2,41	2,41	2,41	2,41			
UP	18,11	18,11	18,11	18,11	18,11	1068,37		
<b>1AU</b>	1AUb	20,12	20,12	20,12	20,12	20,12		
	1AUba	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87		
	1AUbg	0	0	0	2,68	2,68		
	1AUc	93,99	77,39	77,39	77,39	77,39		
	1AUc-rac	0	0	0	0	0		
	1AUi	23,41	23,41	23,41	23,41	23,41		
1AUic	17,35	17,35	17,35	17,35	17,35	143,82		
<b>2AU</b>	2AU	92,20	98,60	98,60	98,60	98,60		
	2AUi	56,45	56,45	56,45	56,45	56,45	155,05	
<b>A</b>	A	1592,07	1592,07	1592,07	1592,07	1592,07		
	Ap1	2,26	2,26	2,26	2,26	2,26		
	Ap2	46,01	46,01	46,01	46,01	46,01	1640,34	
<b>N</b>	N	393,22	403,42	402,23	402,25	402,52		0,27
	Npi	5,58	5,58	5,58	5,58	5,58		
	Na	0	0	0	0	0		
	Nas	7,57	7,57	6,72	4,02	4,02		
	Ne	286,92	286,92	286,92	286,92	286,92		
	Nepi	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89		
	Nep1	40,43	40,43	40,43	40,43	40,43		
	Nep2	32,11	32,11	32,11	32,11	32,11		
	NeL	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67		
	Neq	3,98	3,98	3,98	3,98	3,98		
	NL	28,02	28,02	28,02	28,02	28,02		
	NLc	3,17	3,17	3,17	3,17	3,17		
	Nm	PM	PM	PM	PM	PM		
	Ns	270,50	270,50	270,50	270,50	270,50		
	Nspi	5,68	5,68	5,68	5,68	5,68		
Nsp1	11,61	11,61	11,61	11,61	11,61			
Nsp2	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	1100,41		
<b>Superficie totale de la commune :</b>							<b>4108</b>	



Ville de Concarneau - Modification n°2 du PLU - Ilot Foch  
Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende

--- Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

Habitat collectif

Habitat dense

Equipement

Espace vert

Haies à créer

Voie principale existante

Accès indicatif

Liaison douce existante

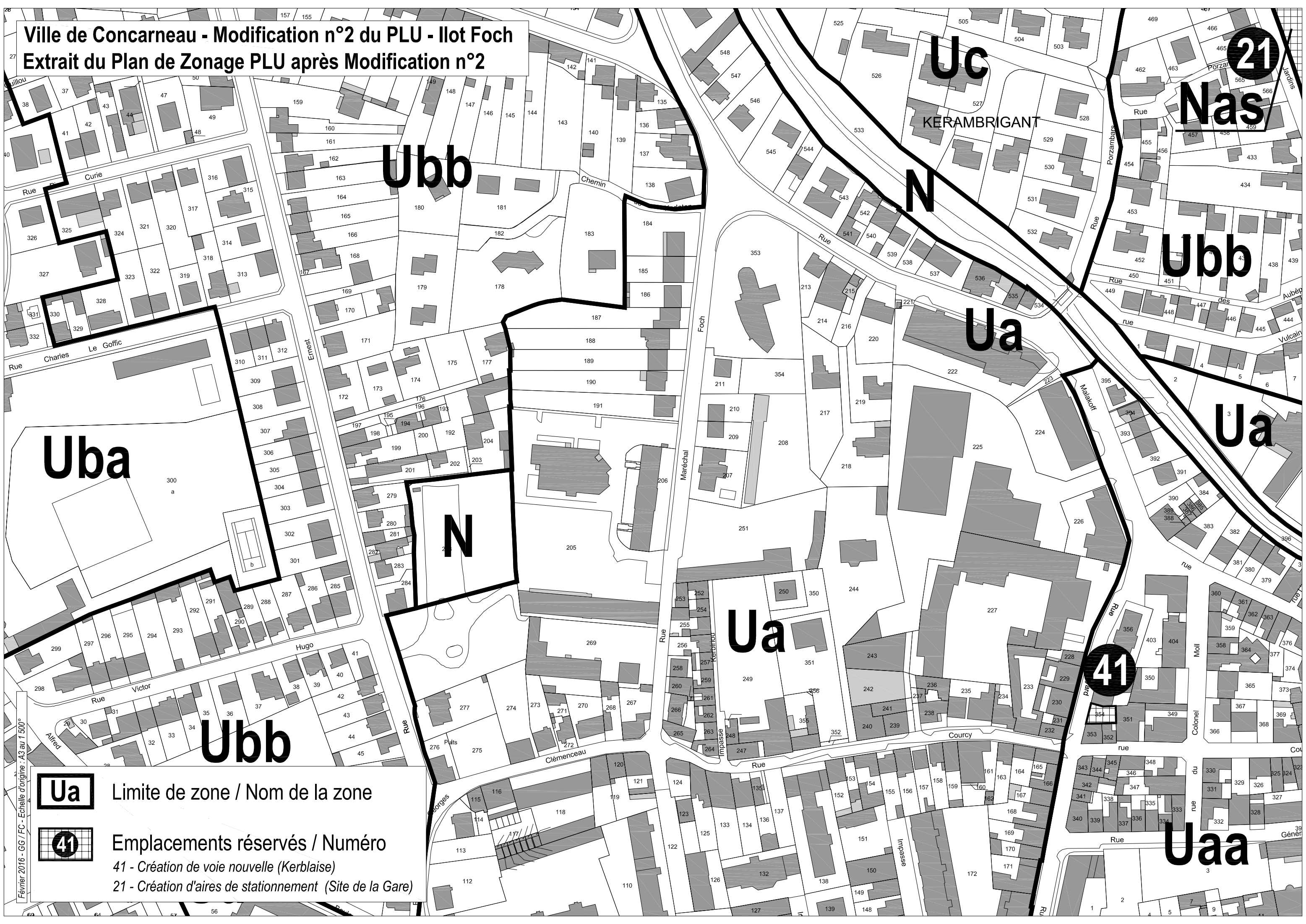
Liaison douce à créer indicative

N

0 5 m 25 m 50 m 75 m



Ville de Concarneau - Modification n°2 du PLU - Ilot Foch  
Extrait du Plan de Zonage PLU après Modification n°2



**Ua** Limite de zone / Nom de la zone

**41** Emplacements réservés / Numéro  
41 - Création de voie nouvelle (Kerblaise)  
21 - Création d'aires de stationnement (Site de la Gare)

Février 2016 - GG / FC - Echelle d'origine : A3 au 1/500°

**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**

**VILLE DE CONCARNEAU**



**MODIFICATION N°2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**EXTRAIT DU RÈGLEMENT  
AVANT MODIFICATION N°2**



## Chapitre 2

---

### Règlement applicable à la zone Ub

La zone **Ub** comporte cinq secteurs **Ub** et une sous-zone **Ub.sb**:

Le secteur **Uba** couvrant la Corniche,  
le secteur **Ubb**, à l'arrière de la Corniche, aux Sables Blancs au Porzou et le sous-secteur **Ubba** à Kerandon Sud  
le secteur **Ubc**, couvrant des secteurs d'habitation moyennement dense  
le secteur **Ubd**, couvrant un secteur destiné à recevoir des constructions ou équipements liés à l'intérêt général ou aux services publics.(Rue du Maréchal Foch)  
le secteur **Ube**, situé aux Sables Blancs.

Sauf dispositions contraires les règles de la zone Ub sont applicables aux secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ube

La sous zone **Ub.sb** est située aux Sables Blancs.

**Article Ub.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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 constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article Ub.2 - 6.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergement léger de loisirs
5. Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**Zone Ub.sb :** Toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles admises à l'article 2

**Article Ub.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières****1. Zone Ub et secteurs Uba, Ubb, Ubc**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve du respect des conditions particulières décrites aux derniers alinéas du présent paragraphe.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants. (Disposition non applicable en secteur Uba).
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone. (Disposition non applicable en secteur Uba)
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour une bonne insertion dans le milieu environnant.
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004. (voir annexe 5c : annexe R.123-13)

Dans les secteurs inclus dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain., les dispositions définies par celle-ci.

## **2. Secteur Ubd**

Sont admises en secteur Ubd :

1. Les constructions, ainsi que les installations qui leur sont liées, abritant des activités d'intérêt général, notamment les activités liées à la fourniture d'énergie.
2. Les constructions, ainsi que les installations, abritant des services publics.
3. Les logements de fonction qui sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur Ubd.
4. Les aires des stationnements et notamment celles mentionnées au "b" de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme

## **3. Secteur Ube**

Sont admises en secteur Ube :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un établissement de thalassothérapie.
- Les résidences de tourisme, et autres modes d'hébergement touristique.
- Les salles de séminaire.

## **4. Zone Ub.sb**

Sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :

- Les constructions de bâtiments publics, les ouvrages et installations d'intérêt général.
- La reconstruction de bâtiment existant dans les conditions fixées aux articles Ub.10 et Ub.14.
- La modification de constructions existantes, dans les volumes existants et dans le respect des articles Ub.10 et Ub.14



article Ub.3

**Article Ub.3      Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

**Article Ub.4 Desserte par les réseaux****1. Adduction en eau potable**

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

Défense incendie : Pour les lotissements et les permis groupés et en cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il pourra être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

**2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement des réseaux et ouvrages nécessaires à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

**3. Assainissement**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

**4. Branchements divers ( réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)**

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

### **Article Ub.5 Superficie minimale des terrains**

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel.

La surface minimale sera de 500 m<sup>2</sup> minimum. ( Sauf dans le cas où une étude sur les conditions d'aptitude du terrain à l'assainissement individuel réalisée par un bureau d'études agréé pourra démontrer que cette surface pourrait être moindre.)

Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seraient desservis par le réseau collectif.

### **Article Ub.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dispositions générales**

##### **Secteurs Uba, Ubb, Ubc.**

Par rapport aux **voies et emprises publiques** à l'intérieur de l'agglomération, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise **entre 0 et 10 mètres** de l'alignement existant des voies ou places publiques.

##### **Zone Ub et secteurs Ubd et Ube**

Il n'est pas défini de recul par rapport à l'alignement des voies ou places 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 rangée de constructions.

La présente règle s'applique au corps principal du bâtiment exception faite des débords de toit, corniches, appuis de fenêtres, garde-corps, balcons,...et autres saillies qui toutefois devront respecter la législation en vigueur et notamment le code de la voirie routière.

## **2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- lorsque l'emprise publique présente des caractéristiques particulières (parc public, place ou placette, ...)
- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, zac,..) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

## **3. Disposition particulière pour la zone Ub.sb**

Aucune règle n'est définie.

#### 4. Dispositions particulières au Domaine Public Maritime

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas au Domaine Public Maritime, pour lequel il n'est pas défini de règles de recul.

#### 5. Par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie et routes à grande circulation.  
Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°70, 122 (projet de déviation), 44 (pour la section comprise entre les intersections R.D.44./R.D.783 et R.D.44./R.D.70) et 783
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre son intersection avec la R.D. 322 et l'intersection avec la R.D. 122)
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3° catégorie.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 122 et la limite communale de Melgven) et la R.. 44 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 70 et la limite communale de Melgven)

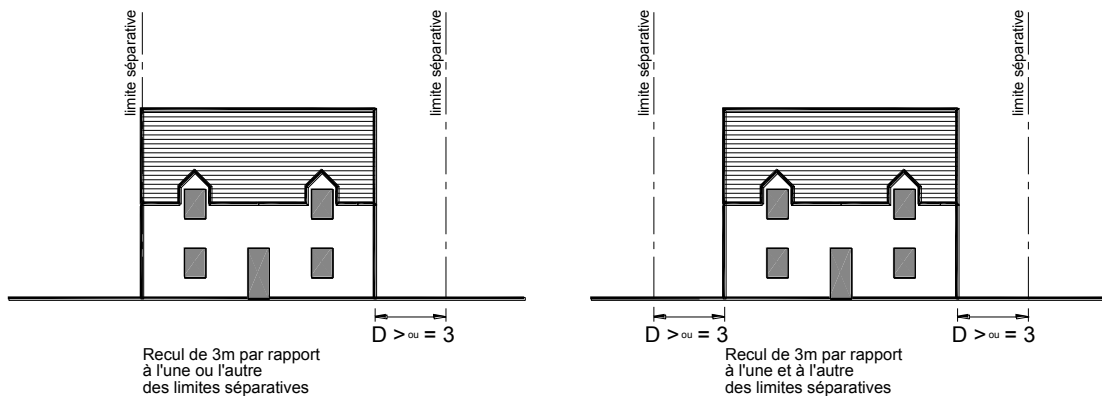
Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

## **Article Ub.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1.1 Dispositions générales pour les constructions principales**

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul de **3 mètres** par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives ou par rapport à l'une et l'autre des



### **2. Constructions annexes de Surface Hors Œuvre Brute Intérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>**

En limite séparative et dans la bande des 3 mètres pourront être autorisées les constructions non habitables à usage d'annexes, tels que garages, atelier, remise à matériel, ...sous réserves suivantes :

- la construction ne comportera qu'un rez-de-chaussée,
- la hauteur du ou des murs (pignons exclus) en limite ou dans la bande des 3 mètres sera inférieure à 3 mètres,
- par son aspect ou sa nature, la construction sera compatible avec la vocation d'habitat de la zone.

articles Ub.7 suite -Ub.8 - Ub.9

**3. Disposition particulière pour la zone Ub.sb**

Aucune règle n'est définie

**Article Ub.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

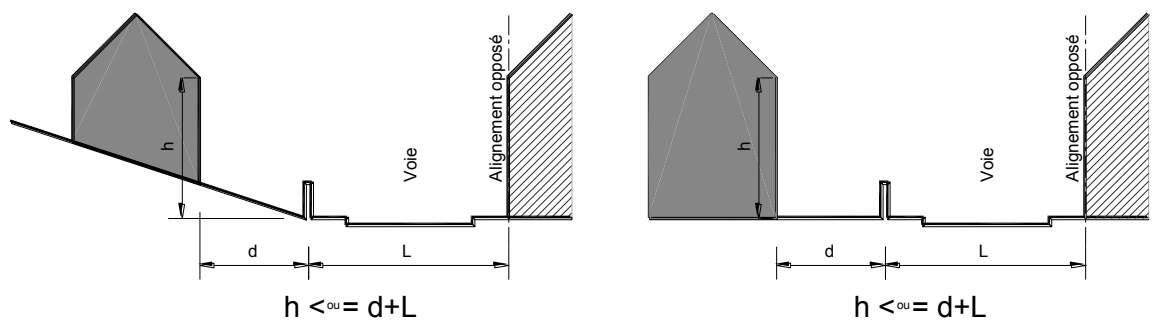
Aucune règle n'est définie

**Article Ub.9 Emprise au sol**

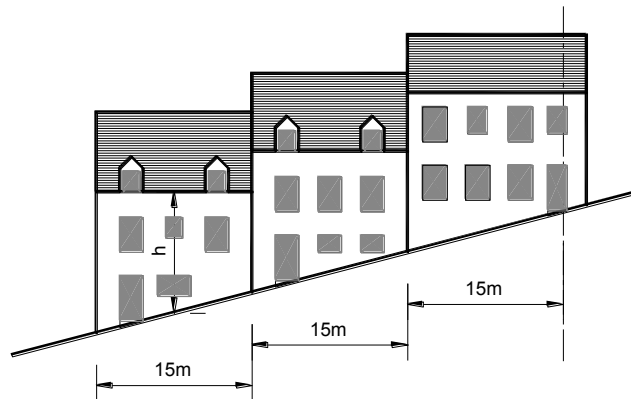
Aucune règle n'est définie

**Article Ub.10** **Hauteur maximale des constructions****1. Hauteur par rapport à la largeur des voies**

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie, sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de



Les voies en pente seront divisées en sections de 15 mètres de longueur pour



Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat , à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades

- 3.3** Dans les secteurs **Uba, Ubb, Ubd et Ube** ;  
la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel ( c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder **8 m 50 à l'aplomb des façades**, ni **13 m 00 au faitage**.  
En secteur Ube, la hauteur à l'aplomb des façades n'excédera pas 9 mètres.  
En sous-secteur Ubba, la hauteur à l'aplomb des façades n'excédera pas 9 mètres.  
Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat, à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades



- 3.4** Dans les secteurs **Ubc**,  
la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel ( c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder  
**5 m 50 à l'aplomb des façades, ni 10 m 00 au faîtage**
- Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat, à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale est de **7 m 00 au faîtage**
- 3.5** Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.
- 3.6** Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :
- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
  - pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales .
  - pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
- Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- 3.7** A l'intérieur du secteur de prescriptions *non altius tollendi* concernant les feux d'entrée du port, tel qu'il est figuré au plan, la hauteur des constructions doit être telle qu'elle ne porte pas atteinte à la visibilité de l'alignement considéré pour la navigation maritime.
- 3.8** Les règles des paragraphes 3.1 à 3.4 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable,....
- 3.9** Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.
- 4. Disposition particulière pour la zone Ub.sb**
- Le gabarit des constructions existantes devra être considéré comme le gabarit maximal. En cas de modification ou de reconstruction de la construction, les hauteurs maximales des façades et des faîtages ne pourront pas dépasser la hauteur des façades et des faîtages existants

**Article Ub.11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagements  
des abords**  
**Protection des éléments de paysage**

**1. Généralités**

R.111-21 "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

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 et dans le choix des matériaux.

**2. Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain**

A l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U., les constructions devront être conformes aux prescriptions de celle-ci.

**3. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux**

Les projets seront conçus à l'échelle des constructions voisines existantes et en cohérence avec celles-ci, notamment dans le cas où celles-ci présentent un caractère d'ordonnement architectural.

Les projets devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Pour les projets de **constructions s'inspirant du modèle régional** :

- les volumes seront simples,
- les pignons auront une dimension voisine de 8 mètres,
- les toitures comporteront des pentes voisines de 45 ° ; les croupes ne seront tolérées que sur les petits volumes,
- les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou à défaut en matériau d'aspect et de couleur équivalents,
- les lucarnes s'inspireront pour leur volume et leur taille des lucarnes présentes dans l'environnement bâti,
- les percements seront de préférence plus hauts que larges,
- l'adaptation au terrain naturel se fera en limitant au maximum les mouvements de terre.
- le bardage des pignons en ardoise est prohibé.

Les projets de **constructions d'expression contemporaine** seront conçus en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur.

**Les couleurs** des constructions (façades et menuiseries) s'inspireront de la palette locale.

#### 4. **Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.**

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant. Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant obligatoires lorsque leur surface est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;(si le contexte le permet, pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériau d'aspect et de couleur équivalente.

Les abris de jardins et installations techniques seront autorisés à condition qu'ils soient accompagnés d'un écran végétal favorisant leur intégration.

Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc... réalisées avec des matériaux de récupération sont interdits.

#### 5 **Dispositifs techniques liés au développement durable**

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

#### 6 **Clôtures.**

##### 6.1 **Clôtures sur voies et marge de recul**

A l'occasion de la réalisation ou de la modification d'une clôture, il sera apporté la plus grande attention à la configuration de cet ouvrage participant au paysage de la rue.

Les clôtures seront constituées:

- soit par un mur plein en moellons ou en maçonnerie enduite;
- soit par un mur d'une hauteur maximale de 1 m 00, surmonté d'un ouvrage à claire-voie constitué d'une grille métallique ou d'un barreaudage.

La hauteur maximale des clôtures sera de 1 m 80

Les portes et portails seront réalisés en harmonie avec l'ouvrage de clôture

Les clôtures anciennes serviront de modèles aux clôtures neuves à créer.

##### 6.2 **Clôtures sur limites séparatives**

La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 m 00, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci du respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

#### 7. **Protection des éléments de paysage**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article Ub.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement****1. Généralités**

Les aires de stationnement doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions**

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :  
**2 places par logement** (y compris le garage)
- pour les constructions nouvelles (et les extensions ) à usage d'habitation collective, (y compris les résidences de tourisme) :  
**1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec un minimum d' une place par logement**  
Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation
- pour les commerces de moins de 1000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes  
moins de 60 m<sup>2</sup> : 1 place  
de 60 à 120 m<sup>2</sup>: 2 places  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 120 et 500 m<sup>2</sup> : **1 place par 30 m<sup>2</sup>**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : **1 place par 15 m<sup>2</sup>**
- pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., ainsi que pour les salles de spectacles, de réunions, ensemble sportif,... le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil
- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics  
**1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**  
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:  
**1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**
- pour les établissements de santé, maisons d'accueil des personnes âgées, ...  
**1 place pour 2 lits.**
- pour les hôtels et restaurants :  
**1 place** par chambre  
et **1 place pour 10 m<sup>2</sup>** de salle de restaurant, avec une franchise de 60 m<sup>2</sup>  
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

**3. Disposition particulière**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

**4. Dispositions diverses**

Dans le cas de transformation, d'extension sans 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.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de voirie.

**5. Stationnements destinés aux "deux roues"**

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire de ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble.  
Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclairé

**Article Ub.13**      **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et avec des espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigé.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

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

2. Les installations telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.
3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire

**Article Ub.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.****1. Zone Ub , secteur Ubb, secteur Ubd**

Le coefficient d'occupation maximal est de 0,80

**2. Secteur Uba**

Le coefficient d'occupation maximal est de 0,20

Dans ce secteur une franchise de 50 m<sup>2</sup> de SHON sera appliquée pour les parcelles dont la superficie est égale ou inférieure à 1 000m<sup>2</sup>

**3. Secteur Ubc**

Le coefficient d'occupation maximal est de 0,60

**4. Secteur Ube**

La Surface Hors Œuvre Nette maximale du secteur Ube est de 14 000 m<sup>2</sup>.

**5. Zone Ub.sb**

En cas de reconstruction après sinistre la S.H.O.N. pourra, au plus, être égale à celle du bâtiment détruit.

En cas de reconstruction, après démolition volontaire, la S.H.O.N. maximale sera égale à celle du bâtiment existant ou limitée à 200 m<sup>2</sup> si le bâtiment dépasse cette surface.

Il n'est pas défini de C.O.S. maximal pour les bâtiments publics.

**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**

**VILLE DE CONCARNEAU**



**MODIFICATION N°2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**EXTRAIT DU RÈGLEMENT  
APRÈS MODIFICATION N°2**





## Chapitre 2

---

### Règlement applicable à la zone **Ub**

La zone **Ub** comporte cinq secteurs **Ub** et une sous-zone **Ub.sb**:

Le secteur **Uba** couvrant la Corniche,  
le secteur **Ubb**, à l'arrière de la Corniche, aux Sables Blancs au Porzou et le  
sous-secteur **Ubba** à Kerandon Sud  
le secteur **Ubc**, couvrant des secteurs d'habitation moyennement dense  
le secteur **Ube**, situé aux Sables Blancs.

Sauf dispositions contraires les règles de la zone **Ub** sont applicables aux  
secteurs **Uba**, **Ubb**, **Ubc** et **Ube**

La sous zone **Ub.sb** est située aux Sables Blancs.

**Article Ub.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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 constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article Ub.2 - 6.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergement léger de loisirs
5. Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**Zone Ub.sb :** Toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles admises à l'article 2

**Article Ub.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières****1. Zone Ub et secteurs Uba, Ubb, Ubc**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve du respect des conditions particulières décrites aux derniers alinéas du présent paragraphe.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants. (Disposition non applicable en secteur Uba).
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone. (Disposition non applicable en secteur Uba)
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour une bonne insertion dans le milieu environnant.
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004. (voir annexe 5c : annexe R.123-13)

Dans les secteurs inclus dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain., les dispositions définies par celle-ci.

## **2. Secteur Ube**

Sont admises en secteur Ube :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un établissement de thalassothérapie.
- Les résidences de tourisme, et autres modes d'hébergement touristique.
- Les salles de séminaire.

## **3. Zone Ub.sb**

Sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :

- Les constructions de bâtiments publics, les ouvrages et installations d'intérêt général.
- La reconstruction de bâtiment existant dans les conditions fixées aux articles Ub.10 et Ub.14.
- La modification de constructions existantes, dans les volumes existants et dans le respect des articles Ub.10 et Ub.14

article Ub.3

**Article Ub.3      Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

**Article Ub.4 Desserte par les réseaux****1. Adduction en eau potable**

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

Défense incendie : Pour les lotissements et les permis groupés et en cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il pourra être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

**2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement des réseaux et ouvrages nécessaires à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

**3. Assainissement**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

**4. Branchements divers (-réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)**

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

### **Article Ub.5 Superficie minimale des terrains**

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel.

La surface minimale sera de 500 m<sup>2</sup> minimum. (–Sauf dans le cas où une étude sur les conditions d'aptitude du terrain à l'assainissement individuel réalisée par un bureau d'études agréé pourra démontrer que cette surface pourrait être moindre.)

Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seraient desservis par le réseau collectif.

### **Article Ub.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dispositions générales**

##### **Secteurs Uba, Ubb, Ubc.**

Par rapport aux **voies et emprises publiques** à l'intérieur de l'agglomération, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise **entre 0 et 10 mètres** de l'alignement existant des voies ou places publiques.

##### **Zone Ub et Ube**

Il n'est pas défini de recul par rapport à l'alignement des voies ou places 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 rangée de constructions.

La présente règle s'applique au corps principal du bâtiment exception faite des débords de toit, corniches, appuis de fenêtres, garde-corps, balcons,...et autres saillies qui toutefois devront respecter la législation en vigueur et notamment le code de la voirie routière.

## **2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- lorsque l'emprise publique présente des caractéristiques particulières (parc public, place ou placette, ...)
- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, zac,..) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

## **3. Disposition particulière pour la zone Ub.sb**

Aucune règle n'est définie.

#### 4. Dispositions particulières au Domaine Public Maritime

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas au Domaine Public Maritime, pour lequel il n'est pas défini de règles de recul.

#### 5. Par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie et routes à grande circulation.  
Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°70, 122 (projet de déviation), 44 (pour la section comprise entre les intersections R.D.44./R.D.783 et R.D.44./R.D.70) et 783
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre son intersection avec la R.D. 322 et l'intersection avec la R.D. 122)
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3° catégorie.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 122 et la limite communale de Melgven) et la R.. 44 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 70 et la limite communale de Melgven)

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

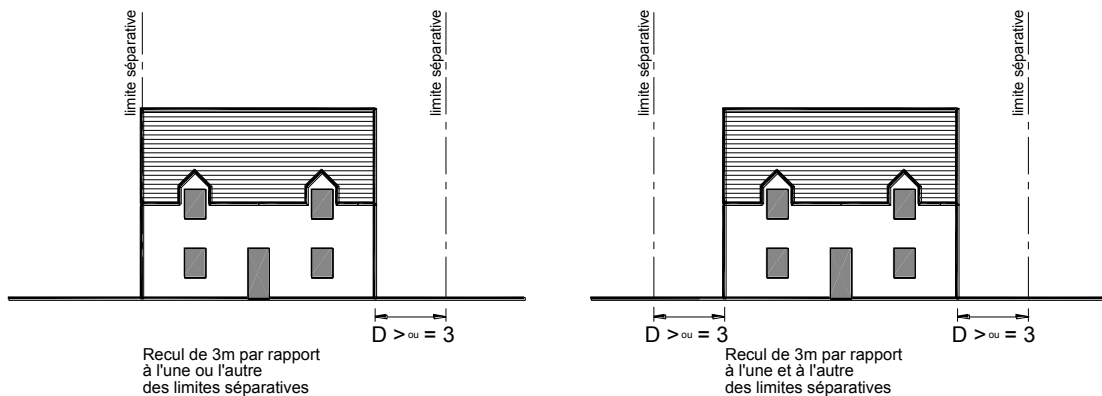
Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.



## **Article Ub.7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1.1 Dispositions générales pour les constructions principales**

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul de **3 mètres** par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives ou par rapport à l'une et l'autre des



### **2. Constructions annexes de Surface Hors Œuvre Brute Intérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>**

En limite séparative et dans la bande des 3 mètres pourront être autorisées les constructions non habitables à usage d'annexes, tels que garages, atelier, remise à matériel, ...sous réserves suivantes :

- la construction ne comportera qu'un rez-de-chaussée,
- la hauteur du ou des murs (pignons exclus) en limite ou dans la bande des 3 mètres sera inférieure à 3 mètres,
- par son aspect ou sa nature, la construction sera compatible avec la vocation d'habitat de la zone.

articles Ub.7 suite -Ub.8 - Ub.9

**3. Disposition particulière pour la zone Ub.sb**

Aucune règle n'est définie

**Article Ub.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

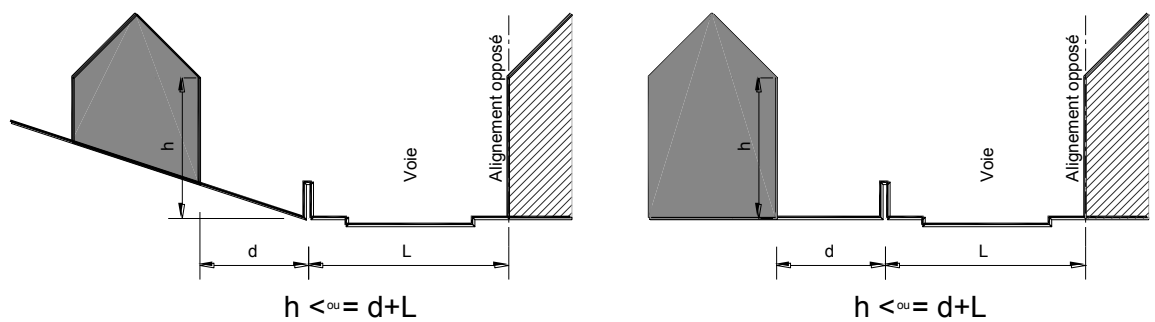
Aucune règle n'est définie

**Article Ub.9 Emprise au sol**

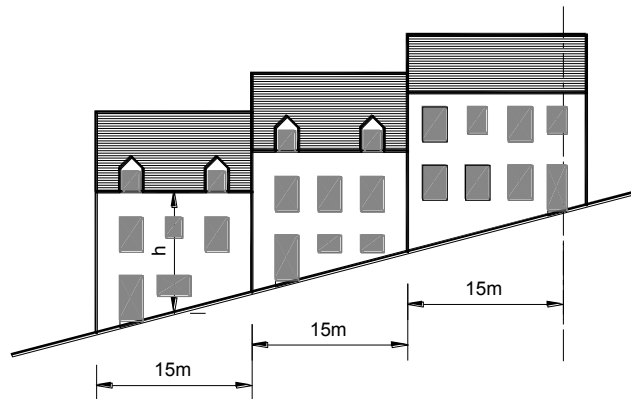
Aucune règle n'est définie

**Article Ub.10** **Hauteur maximale des constructions****1. Hauteur par rapport à la largeur des voies**

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie, sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de



Les voies en pente seront divisées en sections de 15 mètres de longueur pour



Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat-, à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades

- 3.3** Dans les secteurs **Uba, Ubb et Ube**;  
la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (-c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder **8 m 50 à l'aplomb des façades, ni 13 m 00 au faitage.**  
En secteur Ube, la hauteur à l'aplomb des façades n'excédera pas 9 mètres.  
En sous-secteur Ubba, la hauteur à l'aplomb des façades n'excédera pas 9 mètres.  
Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat, à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades

- 3.4** Dans les secteurs **Ubc**, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (-c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder **5 m 50 à l'aplomb des façades, ni 10 m 00 au faîtage**
- Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat, à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale est de **7 m 00 au faîtage**
- 3.5** Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.
- 3.6** Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :
- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
  - pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales .
  - pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
- Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- 3.7** A l'intérieur du secteur de prescriptions *non altius tollendi* concernant les feux d'entrée du port, tel qu'il est figuré au plan, la hauteur des constructions doit être telle qu'elle ne porte pas atteinte à la visibilité de l'alignement considéré pour la navigation maritime.
- 3.8** Les règles des paragraphes 3.1 à 3.4 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable,....
- 3.9** Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

#### **4. Disposition particulière pour la zone Ub.sb**

Le gabarit des constructions existantes devra être considéré comme le gabarit maximal. En cas de modification ou de reconstruction de la construction, les hauteurs maximales des façades et des faîtages ne pourront pas dépasser la hauteur des façades et des faîtages existants

**Article Ub.11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**  
**Protection des éléments de paysage**

**1. Généralités**

R.111-21 "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

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 et dans le choix des matériaux.

**2. Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain**

A l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U., les constructions devront être conformes aux prescriptions de celle-ci.

**3. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux**

Les projets seront conçus à l'échelle des constructions voisines existantes et en cohérence avec celles-ci, notamment dans le cas où celles-ci présentent un caractère d'ordonnement architectural.

Les projets devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Pour les projets de **constructions s'inspirant du modèle régional** :

- les volumes seront simples,
- les pignons auront une dimension voisine de 8 mètres,
- les toitures comporteront des pentes voisines de 45 ° ; les croupes ne seront tolérées que sur les petits volumes,
- les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou à défaut en matériau d'aspect et de couleur équivalents,
- les lucarnes s'inspireront pour leur volume et leur taille des lucarnes présentes dans l'environnement bâti,
- les percements seront de préférence plus hauts que larges,
- l'adaptation au terrain naturel se fera en limitant au maximum les mouvements de terre.
- le bardage des pignons en ardoise est prohibé.

Les projets de **constructions d'expression contemporaine** seront conçus en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur.

**Les couleurs** des constructions (façades et menuiseries) s'inspireront de la palette locale.

#### 4. **Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.**

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant. Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant obligatoires lorsque leur surface est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;(si le contexte le permet, pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériau d'aspect et de couleur équivalente.

Les abris de jardins et installations techniques seront autorisés à condition qu'ils soient accompagnés d'un écran végétal favorisant leur intégration.

Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc... réalisées avec des matériaux de récupération sont interdits.

#### 5 **Dispositifs techniques liés au développement durable**

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (-récupération des eaux de pluie, par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

#### 6 **Clôtures.**

##### 6.1 **Clôtures sur voies et marge de recul**

A l'occasion de la réalisation ou de la modification d'une clôture, il sera apporté la plus grande attention à la configuration de cet ouvrage participant au paysage de la rue.

Les clôtures seront constituées:

- soit par un mur plein en moellons ou en maçonnerie enduite;
- soit par un mur d'une hauteur maximale de 1 m 00, surmonté d'un ouvrage à claire-voie constitué d'une grille métallique ou d'un barreaudage.

La hauteur maximale des clôtures sera de 1 m 80

Les portes et portails seront réalisés en harmonie avec l'ouvrage de clôture

Les clôtures anciennes serviront de modèles aux clôtures neuves à créer.

##### 6.2 **Clôtures sur limites séparatives**

La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 m 00, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci du respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

#### 7. **Protection des éléments de paysage**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article Ub.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement****1. Généralités**

Les aires de stationnement doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions**

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :  
**2 places par logement** (y compris le garage)
- pour les constructions nouvelles (et les extensions-) à usage d'habitation collective, (y compris les résidences de tourisme) :  
**1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec un minimum d'une place par logement**  
Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation
- pour les commerces de moins de 1000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes  
moins de 60 m<sup>2</sup> : 1 place  
de 60 à 120 m<sup>2</sup> : 2 places  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 120 et 500 m<sup>2</sup> : **1 place par 30 m<sup>2</sup>**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : **1 place par 15 m<sup>2</sup>**
- pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., ainsi que pour les salles de spectacles, de réunions, ensemble sportif,... le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil
- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics  
**1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**  
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:  
**1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**
- pour les établissements de santé, maisons d'accueil des personnes âgées, ...  
**1 place pour 2 lits.**
- pour les hôtels et restaurants :  
**1 place par chambre**  
et **1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant**, avec une franchise de 60 m<sup>2</sup>  
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.



**3. Disposition particulière**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

**4. Dispositions diverses**

Dans le cas de transformation, d'extension sans 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.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de voirie.

**5. Stationnements destinés aux "deux roues"**

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire de ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble.  
Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclairé

**Article Ub.13**      **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et avec des espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigé.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

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

2. Les installations telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.
3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire

**Article Ub.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.****1. Zone Ub , secteur Ubb**

Le coefficient d'occupation maximal est de 0,80

**2. Secteur Uba**

Le coefficient d'occupation maximal est de 0,20

Dans ce secteur une franchise de 50 m<sup>2</sup> de SHON sera appliquée pour les parcelles dont la superficie est égale ou inférieure à 1 000m<sup>2</sup>

**3. Secteur Ubc**

Le coefficient d'occupation maximal est de 0,60

**4. Secteur Ube**

La Surface Hors Œuvre Nette maximale du secteur Ube est de 14 000 m<sup>2</sup>.

**5. Zone Ub.sb**

En cas de reconstruction après sinistre la S.H.O.N. pourra, au plus, être égale à celle du bâtiment détruit.

En cas de reconstruction, après démolition volontaire, la S.H.O.N. maximale sera égale à celle du bâtiment existant ou limitée à 200 m<sup>2</sup> si le bâtiment dépasse cette surface.

Il n'est pas défini de C.O.S. maximal pour les bâtiments publics.

**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**

**VILLE DE CONCARNEAU**



**MODIFICATION N°2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**EXTRAIT DU RÈGLEMENT  
CONCERNANT LA ZONE U<sub>a</sub> ET LA ZONE N  
NON MODIFIÉES**



## Chapitre 1

---

### Règlement applicable à la zone Ua

La zone **Ua** comporte deux secteurs **Uaa** et **Uab** ;  
sauf dispositions contraires les règles de la zone Ua sont applicables au  
secteur Uaa et Uab

**Secteur Uab : voir page 147 à 156**

**"Dispositions applicables au secteur Uab"**

[En cas de contradiction entre les dispositions du présent chapitre et les  
dispositions de l'annexe 3, ces dernières prévalent.]

**Article Ua.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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 constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article Ua.2 - 6.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergement léger de loisirs
5. Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**Article Ua.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve du respect des conditions particulières décrites aux derniers paragraphes du présent article.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour une bonne insertion dans le milieu environnant.
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004. (voir annexe 5c : annexe R.123-13)

Dans les secteurs inclus dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain., les dispositions définies par celle-ci.

**Article Ua.3**                    **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)



**Article Ua.4 Desserte par les réseaux****1. Adduction en eau potable**

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

**2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne sera accepté qu'en cas de difficultés techniques pour l'absorption sur le terrain. Dans ce cas, le (ou les) point(s) de raccordement devront recevoir l'accord de l'autorité compétente.

**3. Assainissement**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

**4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)**

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

**Article Ua.5 Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

## **Article Ua.6                    Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Dispositions générales**

Par rapport aux **voies et emprises publiques**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur dans le cas où un plan d'alignement existe.

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 rangée de constructions.

La présente règle s'applique au corps principal du bâtiment exception faite des débords de toit, corniches, appuis de fenêtres, garde-corps,...et autres saillies qui toutefois devront respecter la législation en vigueur et notamment le code de la voirie routière.

### **2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- lorsque l'emprise publique présente des caractéristiques particulières (parc public, place ou placette, ...)
- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, zac,...) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

### **3. Dispositions particulières au Domaine Public Maritime**

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas au Domaine Public Maritime, pour lequel il n'est pas défini de règles de recul.

**Article Ua.7**                    **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1. Dispositions générales**

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Au delà de la bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions seront implantées de façon à satisfaire les règles de l'article Ua.10-2

**2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation de la révision du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères

**Article Ua.8**                    **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

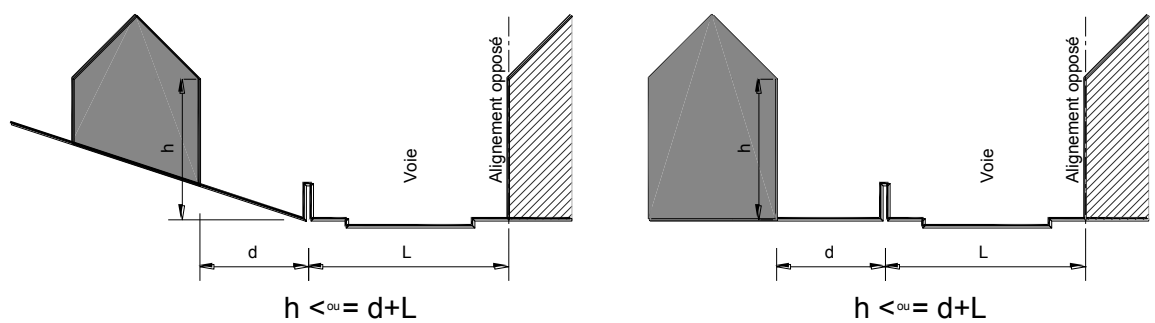
Aucune règle n'est définie

**Article Ua.9**                    **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

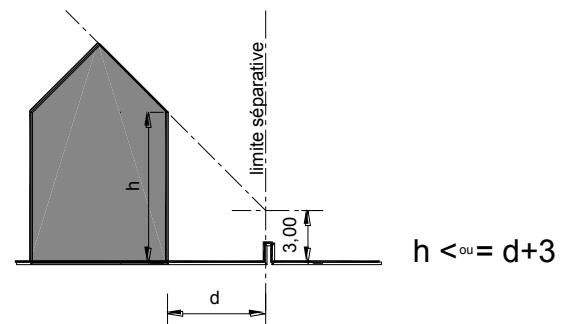
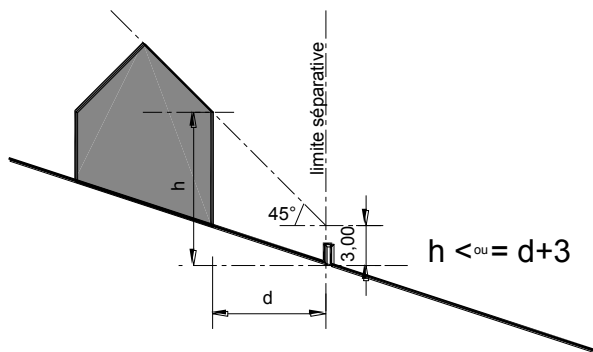
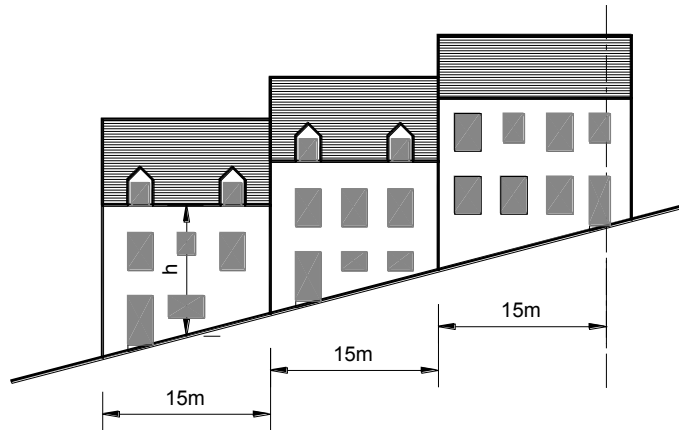
**Article Ua.10** **Hauteur maximale des constructions****1. Hauteur par rapport à la largeur des voies**

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie, sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de



Les voies en pente seront divisées en sections de 15 mètres de longueur pour l'application de cette disposition, la cote au milieu de la section étant alors prise en considération.

A l'angle de deux voies de largeurs inégales sur 15 mètres de longueur à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise sur la voie la plus large.



### 3. Hauteur maximale absolue

3.1 Rappel : les constructions devront respecter les dispositions de la Z.P.P.A.U.

3.2 Dans la zone Ua (hormis le secteur Uaa), la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder **11 m 00 à l'aplomb des façades**, ni **17 m 00 au faîtage**.

(Pour les constructions à toit plat, à faible pente ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades.)

3.3 Dans le secteur Uaa, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder **9 m 00 à l'aplomb des façades**, ni **15 m 00 au faîtage**.

(Pour les constructions à toit plat, à faible pente ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades.)

3.4. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m 00 pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

3.5. Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
- pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

3.6 A l'intérieur du secteur de prescriptions *non altius tollendi* concernant les feux d'entrée du port, tel qu'il est figuré au plan, la hauteur des constructions doit être telle qu'elle ne porte pas atteinte à la visibilité de l'alignement considéré pour la navigation maritime.

3.7. Les règles des paragraphes 3.2 et 3.3 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable,....

3.8. Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

**Article Ua.11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords Protection des éléments de paysage**

**1. Généralités**

R.111-21 "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

**2. Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain**

A l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U., les constructions devront être conformes aux prescriptions de celle-ci.

**3. Constructions principales à vocation d'habitation, de bureaux, d'équipements etc...**

Les projets seront conçus à l'échelle des constructions voisines existantes et en cohérence avec celles-ci, notamment dans le cas où celles-ci présentent un caractère d'ordonnement architectural.

Les projets devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Pour les projets de **constructions s'inspirant du modèle régional** :

- les volumes seront simples,
- les pignons auront une dimension voisine de 8 mètres,
- les toitures comporteront des pentes voisines de 45 ° ; les croupes ne seront tolérées que sur les petits volumes,
- les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou à défaut en matériau d'aspect et de couleur équivalents,
- les lucarnes s'inspireront pour leur volume et leur taille des lucarnes présentes dans l'environnement bâti,
- les percements seront de préférence plus hauts que larges,
- l'adaptation au terrain naturel se fera en limitant au maximum les mouvements de terre.
- le bardage des pignons en ardoise est prohibé.

Les projets de **constructions d'expression contemporaine** seront conçus en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur.

**Les couleurs** des constructions (façades et menuiseries) s'inspireront de la palette locale.

#### 4. **Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.**

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, etc..., devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant. Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant obligatoires lorsque leur surface est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;(si le contexte le permet, pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente.

Les abris de jardins et installations techniques seront autorisés à condition qu'ils soient accompagnés d'un écran végétal favorisant leur intégration.

Les constructions d'annexes telles que, abris, remises, etc..., réalisées avec des matériaux de récupération sont interdits.

#### 5 **Dispositifs techniques liés au développement durable**

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

#### 6. **Clôtures.**

##### 6.1 **Clôtures sur voies et marge de recul**

A l'occasion de la réalisation ou de la modification d'une clôture, il sera apporté la plus grande attention à la configuration de cet ouvrage participant au paysage de la rue.

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en moellons ou en maçonnerie enduite;
- soit par un mur d'une hauteur minimale de 0 m 80, surmonté d'un ouvrage à claire voie constitué d'une grille métallique ou d'un barreaudage.

La hauteur maximale des clôtures sera de 1 m 80

Les portes et portails seront réalisés en harmonie avec l'ouvrage de clôture

Les clôtures anciennes serviront de modèles aux clôtures neuves à créer.

##### 6.2 **Clôtures sur limites séparatives**

La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 m 00, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci du respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

#### 7. **Protection des éléments de paysage**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



**Article Ua.12      Obligation de réaliser des aires de stationnement****1. Généralités**

Les aires de stationnement doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions**

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :  
**2 places par logement** (y compris le garage)
- pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective, (y compris les résidences de tourisme) :  
**1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec un minimum d'une place par logement**  
Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation
- pour les commerces et activités tertiaires recevant du public de moins de 1000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes  
moins de 60 m<sup>2</sup> : aucune place n'est exigée,  
de 60 à 120 m<sup>2</sup> : **1 place**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 120 et 500 m<sup>2</sup> : **1 place par 30 m<sup>2</sup>**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : **1 place par 15 m<sup>2</sup>**
- pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., ainsi que pour les salles de spectacles, de réunions, ensemble sportif,... le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil
- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics  
**1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**  
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:  
**1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**
- pour les établissements de santé, maisons d'accueil des personnes âgées, ...  
**1 place pour 2 lits.**
- pour les hôtels et restaurants :  
**1 place** par chambre  
et **1 place pour 10 m<sup>2</sup>** de salle de restaurant, avec une franchise de 60 m<sup>2</sup>  
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

**4. Disposition particulière**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

**5. Dispositions diverses**

Dans le cas de transformation, d'extension sans 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.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de voirie.

**6. Stationnements destinés aux "deux roues"**

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire de ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble.

Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclairé.

**Article Ua.13**      **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et avec des espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalents pourra être exigé.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

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

2. Les installations, telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.
3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

**Article Ua.14                    Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

**1. Zone Ua**

Le coefficient d'occupation maximal est de 1.

**2. Secteur Uaa**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

**3. Secteur Uab**

Voir page 155 du présent règlement

**Rappel** : la réglementation sur le Plafond Légal de Densité reste en vigueur.

## Titre 5

# Dispositions applicables aux zones naturelles

Le titre 5 présente le règlement applicable

à la zone **N**, zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Nota : le titre 5 est composé d'un chapitre unique.

## Chapitre unique

---

### Règlement applicable à la zone N

La zone naturelle regroupe les zones suivantes :

La zone **N**, zone naturelle et forestière, n'ayant pas une forte valeur agronomique, et accueillant ponctuellement des occupations du sol existantes non naturelles telles que, habitations, ateliers, hangar, carrière, etc...  
La zone N comporte deux secteurs Na et Nceq.

**La zone N comporte cinq sous zones :**

La zone **Nas**, destinée à recevoir des aires de stationnement,

La zone **Ne**, zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et / ou écologique.

La zone Ne comporte les secteurs suivants :

Les secteurs **Nepi**, **Nep1** et **Nep2**, inclus dans le périmètre de protection immédiat, et rapproché P1 et P2 de la prise d'eau de Brunec.

Le secteur **NeL** dans lequel sont autorisées les aires de stationnement paysagé.

La zone **NL**, zone naturelle destinée aux loisirs et à l'accueil touristique.

La zone NL comporte un secteur **NLc** destiné à l'accueil des auto-caravanes.

La zone **Nm**, couvrant le Domaine Public Maritime, D.P.M. à l'exclusion des concessions portuaires et des parties maritimes des sites classés.

La zone **Ns**, délimitant les espaces et milieux à préserver en fonction de leur intérêt écologique ou caractéristique du patrimoine naturel en application des articles L.146-6 et R.146-1.

La zone Ns comporte trois secteurs :

Les secteurs **Nspi**, **Nsp1** et **Nsp2**, inclus dans le périmètre de protection immédiat, et rapproché P1 et P2 de la prise d'eau de Brunec.

Sauf indication contraire, les dispositions réglementaires d'une zone sont applicables aux secteurs inclus dans cette zone.

**Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites****1. Zone N**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
2. Les lotissements de toute nature.
3. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités répondant à la vocation de la zone
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.
6. L'ouverture et l'extension de carrières.
7. Toutes les opérations d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liées et nécessaires aux occupations ou utilisations du sols admises à l'article N.2., et notamment les ouvrages liés à la régulation des eaux pluviales.
8. Les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc... en particulier dans les zones humides, (sauf disposition prévue au dernier alinéa de l'article N.2-1.)

**2. Zone Ne,**

Sont interdits tous modes d'occupations du sol à l'exception de celles définies à l'article N.2, et notamment :

les exhaussement sou affouillements des sols non liées et nécessaires aux occupations ou utilisations du sols admises à l'article Ne.2.

les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc..., en particulier dans les zones humides.

**3. Zone Nas, zone NL, zone Nm, zone Ns**

Sont interdits tous modes d'occupations du sol à l'exception de celles définies à l'article N.2

## **Article N.2                      Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **1. Equipements d'intérêt général**

Sont admises, en **zones N, Ne, NL**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.
2. La construction ou modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
3. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau.
4. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au traitement des eaux
5. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du réseau ferré.
6. Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement d'un établissement de thalassothérapie.

Sont admis dans la seule zone **N**, sous réserve des préoccupations d'environnement et particulièrement de la protection des zones humides, les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc.. dans les zones ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

### **2. Restauration du patrimoine bâti, aménagement des habitations existantes et constructions d'annexe qui leur sont liées.**

Peuvent être admis en **zone N (hors zones Ne, NL, Nm, Ns)**, sous réserves :

- du respect des contraintes de l'économie agricole, et de l'article L.111-3 du Code Rural
  - de la capacité des réseaux existants,
1. La restauration des habitations anciennes conservées pour l'essentiel.
  2. Le changement de destination des habitations
  3. La restauration d'ancien bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel, ainsi que l'extension de ces bâtiments restaurés, cette extension sera inférieure à 30 % de la S.H.O.B. du bâtiment restauré.  
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.
  4. L'extension mesurée d'une habitation en continuité avec le bâti, sauf raison technique contraire justifiée ; la S.H.O.N. de cette extension ne sera supérieure à 30 % de la S.H.O.N. initiale.  
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.
  5. La construction de garage, abri de jardin ou autre annexe non habitable, d'une S.H.O.B. maximale de 30 m<sup>2</sup>, sur des parcelles recevant une habitation, sous réserve que cette construction soit réalisée à proximité de l'habitation.  
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.
  6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, y compris dans la bande de 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.



### 3. Occupations et utilisations du sol diverses

Peuvent également être admis en **zone N (à l'exclusion des zones Ne, NL, Nm, Ns)** sous réserve du respect de la vocation de la zone.

### 4. Dispositions particulières aux secteurs Na et Nceq

Outre les dispositions des paragraphes 1 à 3 ci-dessus, sont admis

- en secteur Na, toutes constructions ou installations nécessaires aux services des espaces verts de la Ville de Concarneau ;
- en secteur Nceq, toutes constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonction d'un centre équestre.

### 5. zone Nas

Sont admises les occupations et utilisations du sol décrites au paragraphe 1, et particulièrement les aires de stationnement, et les équipements connexes tels que, aire de repos et de jeux, jardin public, sanitaires...

Les aires de stationnement seront paysagées, leur aménagement sera traité en fonction du contexte dans lesquelles elles se situent.

**6. zone Ne**

Outre les dispositions du paragraphe 1 du présent article, sont admis :

1. La restauration des habitations anciennes conservées pour l'essentiel.
2. La restauration d'anciens bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel.  
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage, (à l'exception des ouvrages publics)
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, y compris dans la bande de 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.
4. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la constitution de réserve d'eau indispensable à une exploitation agricole ou une entreprise horticole.

**Secteurs Nepi, Nep1 et Nep2**

Dans ces secteurs les occupations et utilisations du sol seront autorisées sous réserve qu'elles respectent, respectivement, les dispositions du périmètre immédiat (Nepi), du périmètre rapproché P1 (Nep1) et du périmètre rapproché P2 (Nep2) pour la protection de la prise d'eau de Brunec.

**Secteur NeL**

Dans le secteur NeL, outre les dispositions du paragraphe 1 du présent article, sont admis, (y compris dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage compte tenu du caractère urbanisé des secteurs dans lesquels s'inscrivent les zones NeL) :

les aires de stationnement définies à l'article R.442-2 sous réserve que soit créé à cette occasion un environnement paysagé, les aires de jeux, de sports et de loisirs, les équipements et installations telles que piscines non couvertes, tennis non couverts, ....

**7. zone NL**

Outre les dispositions du paragraphe 1 du présent article, sont admis :

1. Les installations légères liées aux aires de jeux, ou d'attraction.
2. Les installations et travaux divers visés aux paragraphes "a" et "b" de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
3. Les installations et ouvrages liés aux sports y compris des ouvrages ou constructions tels que tribunes, vestiaires, sanitaires, ....

**Secteur NLc**

Outre les dispositions mentionnées ci-dessus sont autorisées dans ce secteur toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'accueil des auto-caravanes.

**8. zone Nm**

Sont autorisés dans la zone Nm, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat ou du concessionnaire d'un titre d'occupation appropriée

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers,...)
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines.
- Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

## 9. Zone Ns

### Sont autorisés dans la zone Ns :

*Art. \* R. 146-2.- \*(D. n° 2004-310, 29 mars 2004, art. 2) - En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*

*a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*

*b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*

*c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*

*d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*

*— les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*

*— dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*

*e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*

*Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*

**Article N.3**                    **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.  
(R.D. n° 22, 44, 70, 122 et 783).

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans une exploitation agricole et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

**Article N.4 Desserte par les réseaux***1. Adduction en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

*2. Eaux pluviales*

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne sera accepté qu'en cas de difficultés techniques pour l'absorption sur le terrain et après accord express de l'autorité compétente.

*3. Assainissement*

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

*4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications,...)*

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire

**Article N.5 Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

**Article N.6**                    **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport aux **voies et emprises publiques**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0 m 50

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
  - pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
  - en raison de l'implantation de constructions voisines,
  - pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
  - à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
  - pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie et routes à grande circulation.  
Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°70, 122 (projet de déviation), 44 (pour la section comprise entre les intersections R.D.44./R.D.783 et R.D.44./R.D.70) et 783
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre son intersection avec la R.D. 322 et l'intersection avec la R.D. 122)
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3° catégorie.  
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 122 et la limite communale de Melgven) et la R. 44 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 70 et la limite communale de Melgven)

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

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

3. **Par rapport à l'autoroute A.82 (ex RN n° 165)**

Le recul des constructions par rapport à l'axe de chaque chaussée est de **50 mètres**.

4. Par rapport aux **emprises publiques autres que les voies communales, les routes départementales, et l'A.82** :

Aucune règle n'est définie.

**Article N.7**                    **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0 m 30

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

**Article N.8**                    **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie.

**Article N.9**                    **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie.



**Article N.10** **Hauteur maximale des constructions**

Aucune règle n'est définie.

**Article N.11** **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**  
**Protection des éléments de paysage****1. Aspect des constructions**

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

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 et dans le choix des matériaux.

**2. Clôtures**

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

Si elles sont constituées de grillages, ceux-ci seront noyés dans la végétation.

**3. Protection des éléments de paysage****3.1 Les espaces boisés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**3.2. Les talus**

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

### 3. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

L'article L.442-2 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement.

*"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."*

#### **Article N.12                      Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Des aires de stationnement correspondant aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

#### **Article N.13                      Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.  
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

#### **Article N.14                      Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.