
PLAN LOCAL D'URBANISME



KERLOUAN

Finistère

REGLEMENT

Arrêté le : 03 aout 2016

Approuvé le : 22 mars 2017

Rendu exécutoire le :

Préambule

Les dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 portant recodification de la partie législative du code de l'urbanisme sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Il en va de même pour la partie réglementaire du code de l'urbanisme, modifiée par le décret du 28 décembre 2015.

Pour les dispositions réglementaires uniquement, l'article 12 du décret prévoit que les anciennes dispositions des articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme restent applicables aux procédures d'élaboration, de révision et de modifications engagées avant le 1^{er} janvier 2016.

Aussi trouve-t-on au sein de ce règlement des articles législatifs correspondant aux articles recodifiés, et des articles réglementaires (R.123-1 et suivants) avant recodification dans la mesure où la collectivité n'a pas pris l'option (à l'exception de certaines dispositions d'application immédiate) pour mettre en œuvre la réforme par le biais d'une délibération pour faire appliquer les nouvelles dispositions issues du décret du 28 décembre 2015.

INTRODUCTION**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES****TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones U
CHAPITRE II : Règlement applicable aux zones ULs
CHAPITRE III : Règlement applicable aux zones Uem

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

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

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

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

INTRODUCTION

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

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

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLAN LOCAL D'URBANISME s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de KERLOUAN ainsi que sur l'espace public maritime sur une largeur de 12 milles marin.

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

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable. Elles se substituent aux « règles générales d'urbanisme » faisant l'objet des articles [R.111-2 à R.111-24] du Code de l'Urbanisme (version 2016) issues du règlement national d'urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21.
2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - la loi sur l'eau
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
 - les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
 - la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tel que :
 - * Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'une demande d'autorisation.
 - * Les espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme – version 2016).
 - * Les lotissements (Articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme – version 2016).
 - * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - * Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs sont régis par l'article L. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (version 2016).
 - * Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n° 79-1108, 20 décembre 1979).
 - * L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération (conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme).
 - * Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du paysage repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (version 2016).
3. Arrêté n° ZPPA-2015_0270
Se superposent les zones de présomption de prescription archéologique. Dans ces zones toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES Cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :
 - * permis de construire,
 - * permis d'aménager,
 - * permis de démolir,
 - * décision de réalisation de zone d'aménagement,

- * opérations de lotissement,
- * travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable,
- * Aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement,
- * Travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine,
- * travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement,
- * travaux d'arrachage ou de destruction de souches,
- * travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines dites "zones U" : correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser dites "zones AU" : correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les zones agricoles dites "zones A" : correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites "zones N" : correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit du fait de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU comporte aussi ou peut comporter :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les éléments paysagers à préserver au titre de la loi Paysage
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal

La centralité commerciale

Commune définie comme un pôle de proximité au sens du SCOT du Pays de Brest, les commerces doivent s'implanter dans la centralité communale. Les zones U et AU de l'agglomération du bourg sont concernées par le périmètre de centralité.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Aucun espace boisé n'a été identifié sur le territoire.

ADAPTATIONS MINEURES – ARTICLE L.152-3 CODE DE L'URBANISME – (VERSION 2016)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME – VERSION 2016)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, station de pompage...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

QUELQUES DEFINITIONS

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

Extension : agrandissement d'une enveloppe bâtie. L'extension implique un lien physique et fonctionnel entre les deux constructions. L'extension doit présenter un caractère subsidiaire par rapport au bâtiment d'origine.

Annexe : construction détachée ou non de la construction principale. L'annexe constitue une construction secondaire au volume moindre par rapport à la construction principale et présentant un caractère accessoire non habitable.

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

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

Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme – version 2016) : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Surface de plancher (article L.111-22 du Code de l'urbanisme – version 2016) :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Nouvelle construction :

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

Le coefficient de biodiversité : il décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle (espace vert, toiture végétalisée, mur végétal, etc...) et la surface totale de la parcelle constructible

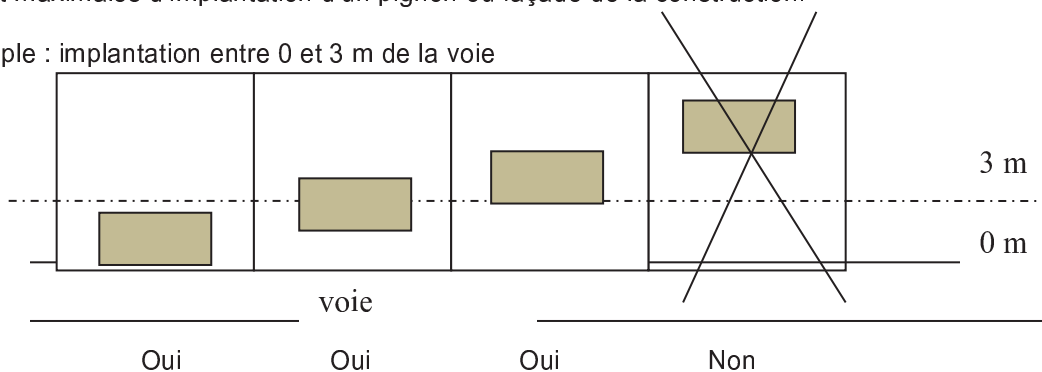
Unité foncière

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

Implantation par rapport aux voies.

L'autorisation d'une construction par rapport à la voie, implantée entre 2 valeurs s'entend par les possibilités minimales et maximales d'implantation d'un pignon ou façade de la construction.

Exemple : implantation entre 0 et 3 m de la voie



Grandes surfaces alimentaires

Commerces dont la surface de vente est supérieure ou égale 300 m² et dont la vente de produits alimentaires représente une part d'activités importante (supérettes, supermarchés, hypermarchés, hard-discount...)

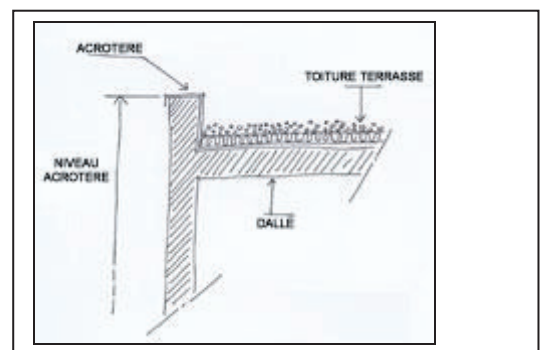
Grandes surfaces spécialisées

Commerces dont la surface est supérieure ou égale à 300 m² spécialisés dans un ou plusieurs secteurs (ex : équipement de la personne, de la maison, loisirs, culture, ...).

Toiture terrasse et acrotère

Toiture terrasse : toit – terrasse à pente faible.

Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.



RAPPEL

1. Urbanisme et sécurité routière :

Conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (version 2016), Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la sécurité publique.

2. Desserte et accès des terrains aux voies

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Une emprise de 3,50 m minimum sera exigée.

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

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

- c. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil départemental du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Départemental du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

- d. voirie Hors agglomération – routes départementales

Les reculs

Les nouvelles constructions réalisées « hors agglomération » le long de ces routes départementales devront respecter un recul minimum, conformément à la délibération du conseil Général datant du 25 mai 1984. De ce fait, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie (RD10),
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD38).

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

Les accès au droit des routes départementales

Les nouveaux accès sur chemins départementaux « hors agglomération », tel que définie par l'article 1 du code de la route, sont limités à ceux nécessaires :

- à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants ;
- aux équipements liés à l'exploitation de la route ;
- à l'exploitation des parcelles riveraines; aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer ;
- aux raccordements avec les déviations ou rectifications de chemins départementaux ;
- à la desserte des équipements d'intérêt généraux

Lors de l'aménagement des zones dites d'urbanisation future, l'accès à la voirie départementale devra faire l'objet d'un examen particulier de manière à être reporté sur une voie déjà raccordée : en cas d'impossibilité, le principe de l'accès unique sera la règle.

3. Desserte et accès des terrains aux réseaux

Alimentation en eau potable

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

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

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

Assainissement eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

Assainissement eaux usées

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

En attente de la desserte par le réseau collectif, ou à défaut de réseau collectif, 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 non collectif conforme aux règlements en vigueur et adapté au projet.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

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

4. Exposition des communes au risque de submersion marine

R.111-2 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Une cartographie des risques existe. Les demandes d'autorisations devront tenir compte de cette cartographie.

Cette cartographie est présente au document graphique mais n'a pas induit d'indice particulier en termes de zonage. Elle est représentée par une trame sur le document graphique.

Une trame liée aux zones basses littorales est inscrites sur le document graphique. Cette cartographie d'information sur les risques de submersion marine est accompagnée d'une notice utile aux autorités pour l'application des règles d'urbanisme.