# PLAN LOCAL D'URBANISME

MAIRIE DE
LA FORÊT FOUESNANT

# COMMUNE
# DE LA FORÊT-FOUESNANT

*Finistère*

## 4 - Règlement

*Arrêté le : 13 avril 2017*

*Approuvé le : 22 mai 2019*

*Modification n°1 approuvée le 25 juin 2026*

# SOMMAIRE

*TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ..... 3*

*TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 15*

**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH ..... 16**

**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE ..... 30**

**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui ..... 37**

**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL ..... 45**

**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP ..... 54**

*TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 63*

**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU ..... 64**

*TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 80*

**RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A ..... 81**

*TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... 92*

**RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N ..... 93**

*ANNEXES ..... 108*

**Annexe 1 : Règles relatives aux places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite ..... 109**

**Annexe 2 : Quelques définitions retenues pour l'application du présent règlement ..... 110**

**Annexe 3 : Règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 113**

**Annexe n°4 : Recommandations en matiere de plantation ..... 114**

**Annexe n°5 : Liste des essences indigènes du bocage breton ..... 118**

**Annexe n°6 : Risques sismiques ..... 120**

***N.B. : Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent P.L.U. de LA FORET-FOUESNANT car son élaboration a été engagée avant le 1er janvier 2016, conformément à l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.***

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

# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LA FORET-FOUESNANT y compris son territoire en mer jusqu'à la limite des eaux territoriales.

# REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone comporte seize articles.
Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

**Article 1 :** Occupations et utilisations interdites

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

**Article 3 :** Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**Article 4 :** Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

***Article 5 :*** *Supprimé par la loi ALUR*

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

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

**Article 8 :** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Article 9 :** L'emprise au sol des constructions

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

**Article 11 :** L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11

**Article 12 :** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**Article 13 :** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

***Article 14 :*** *Supprimé par la loi ALUR*

**Article 15 :** Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

**Article 16 :** Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

**1.** Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Les dispositions du règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol déterminées par les articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-20, R.111-21, R.111-22, R.111-23, R.111-24, R.111-25, R.111-26 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement) et R.111-27 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) et du code de l'urbanisme demeurent applicables.

Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

**2. Prévalent sur les règles du PLU, les prescriptions édictées au titre de législations spécifiques, dont notamment, sans que cela soit exhaustif :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- Les dispositions de la loi n°86-2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

**3.** En application de l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
Dans les espaces urbanisés présentant une densité significative, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.
Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour

tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

## Rappel des dispositions de la loi littoral pouvant s'appliquer

**Article L121-8 du Code de l'Urbanisme : «** L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

**Article L121-9 du Code de l'Urbanisme : «** L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. »

**Article L121-10 du Code de l'Urbanisme : «** Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

**Article L121-11 du Code de l'Urbanisme : «** Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

**Article L121-12 du Code de l'Urbanisme : «** Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.
La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »

**Article L121-13 du Code de l'Urbanisme : «** L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.
En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. »

**Article L121-14 du Code de l'Urbanisme : «** L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation. »

**Article L121-16 du Code de l'Urbanisme : «** En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (…). »

**Article L121-17 du Code de l'Urbanisme : «** L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

**Article L121-18 du Code de l'Urbanisme : «** L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale ».

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

**I. Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement**.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

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

Sur la commune de LA FORET-FOUESNANT, plusieurs types de zones urbaines sont définis :

● Une zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 4 secteurs :

- **UHa** : secteur de forte densité en ordre continu,
- **UHb** : secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu,
- **UHc** : secteur de densité modérée, en ordre discontinu,
- **UHs** : secteur urbanisé caractérisé par une qualité paysagère importante à préserver.

● Une zone **UE** destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, ainsi que les équipements d'intérêt collectif. Elle comporte un secteur **UEs** spécifique correspondant à la salle communale bordant l'anse du bourg et dans lequel des prescriptions particulières sont édictées.

● Une zone **Ui** à vocation d'activités économiques, hors commerces.

● Une zone **UL** à vocation d'installations et d'équipements légers de loisirs.

● Une zone **UP** à vocation portuaire, divisée en 3 secteurs :

- **UP** : secteur terrestre destiné à accueillir les activités liées à la mer et au port de plaisance et de pêche de Port-la-Forêt,
- **UP1 :** secteur terrestre destiné à accueillir les activités liées à la mer et au port de plaisance, en partie Nord de Port-la-Forêt.
- **UP2 :** secteur terrestre destiné à accueillir les activités liées à la mer et au port de plaisance, les centres de formation liés aux activités nautique et bâtiments destinés à l'hébergement en lien avec les activités portuaires/nautiques de la zone

**II. Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.
Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

● **La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 4 secteurs :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
- **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité modérée,
- **1AUi** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements à vocation d'activités économiques, hors commerces,
- **1AUp** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, liés et ou nécessaires au développement des activités portuaires et ou nautiques.

● **La zone 2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du P.L.U. Elle comporte 2 secteurs :

- **2AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
- **2AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité modérée.
-

**III. Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.
Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sur la commune, la zone A comprend 1 secteur particulier :

- **Am** : zone agricole à vocation conchylicole, sur le domaine public maritime.

**IV. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.
Elle correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**La zone N** est divisée en 10 secteurs particuliers :

- **N :** secteur à dominante naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et paysages,
- **Ne** : secteur d'habitat diffus situé au sein de l'espace rural,
- **Ng** : secteur correspondant à la partie aménagée et non bâtie du golf de Cornouaille,
- **Ni :** secteur d'activités situé au sein de l'espace rural,
- **NL** : secteur couvrant des espaces à dominante naturelle destinés à être ouvert au public et susceptible de recevoir des aménagements publics,
- **Np1** : secteur portuaire à dominante naturelle situé en amont de l'anse du bourg,
- **Np2** : secteur à vocation portuaire et nautique situé en aval de l'anse du bourg,
- **Np3** : secteur aménagé à vocation portuaire et nautique comprenant les bassins de Port-la-Forêt et les espaces aménagés de l'ancien îlot Skoen,
- **Ns** : secteur délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver (espaces remarquables).
- **Nt** : secteur correspondant à des installations de camping et de caravanage ainsi qu'aux équipements légers de loisirs, en discontinuité des agglomérations ou dans des sites sensibles.

**Sur les documents graphiques figurent en outre :**

**- Les vestiges archéologiques, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage.**

**- Les bois, forêts, parcs classés comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;**

**- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation et sur le document graphique.**

**- Les éléments d'intérêt paysager** (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) ;

**- Les éléments d'intérêt patrimonial** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) ;

- **Le périmètre de diversité commerciale et le linéaire de restriction de changement de destination commerciale** (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme) ;

- **Le périmètre de servitude de mixité sociale** (article L.151-15 du code de l'urbanisme) ;

- **Les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites (article L.151-12 du code de l'urbanisme).

- **Les secteurs soumis à des risques naturels en application du Plan de Prévention des Risques littoraux (PPRL) « Est Odet » approuvé le 12 juillet 2016**

## VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, est résumée par *: " toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre, CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02. 99.84.59.00)".*
- L'article 1 du décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive dispose : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »*
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, est résumée par : *"quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".*

- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme sont résumées par les textes ci-après :
*. décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".*
*. article R 111 4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

## ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.151-19, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## ESPACES BOISÉS

### A- Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme).

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

**B- Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver** 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 d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

## BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## 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, et 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, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel 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.

## ADAPTATIONS AUX RÈGLES ET SERVITUDES DÉFINIES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLE L.152-3 A L.152-5 DU CODE DE L'URBANISME)

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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret

en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :
1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

## ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à procédure administrative (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha).

« Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle. Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants :

- projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;
- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement. »
- Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Ainsi, la destruction, même partielle, de zones humides, quelle que soit leur superficie est interdite, sauf si :

- Le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général,
- Le nouveau projet contribue à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique de cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide,
- Le nouveau projet concerne une extension limitée de bâtiment existant.

**Dispositions du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne**
Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.

À défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

## SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Cette servitude **s'applique en zone UH et AUh, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots** ; les catégories de logements recouvre les logements aidés.

| Zones | Programme de logements |
|---|---|
| **UH et 1AUh** | **Offre de logements: 30%** |

On entend par logements « aidés » l'ensemble des logements bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA).
Le nombre minimum de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.
En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

## LES DISPOSITIONS DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES « LITTORAL »

La commune de La Forêt Fouesnant est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet, approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 juillet 2016 annexé au PLU.
Ce document constitue dorénavant une servitude d'utilité publique (S.U.P) annexée au Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Forêt Fouesnant.
Afin de prendre en compte les dispositions du P.P.R.L, le document graphique reporte l'ensemble des 4 zonages règlementaires figurant dans les plans de zonage et le règlement du P.P.R.L, dans sa version approuvée :

- **La zone réglementaire « Rouge hachuré noir »** correspond aux phénomènes de submersion les plus dangereux (bandes de précaution, chocs mécaniques des vagues et projections) et intègrent également l'aléa « recul du trait de côte »
- **Des zones réglementaires « Bleue » et « Rouge »** sont définies en fonction du degré de gravité des aléas* de référence et des aléas* à l'horizon 2100,
- **La zone réglementaire « Orange »** correspond au **centre urbain dense** soumis à un risque de submersion important dans laquelle, par exception, une certaine densification sera possible sous réserve de prescriptions tenant compte de l'importance du risque.

Pour tout projet situé dans une zone identifiée par le P.P.R.L, il conviendra de se reporter aux dispositions règlementaires figurant dans le document approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016.

# TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

La **zone UH** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration.

Dans cette zone sont admis les constructions, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont respectivement compatibles avec la destination des 4 sous-secteurs qui la composent :

- **UHa** : secteur de forte densité en ordre continu,
- **UHb** : secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu,
- **UHc** : secteur de densité modérée en ordre discontinu,
- **UHs** : secteur urbanisé caractérisé par une qualité paysagère importante à préserver.

## Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

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

**RAPPELS :**

**Les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet sont applicables aux zones UH situées dans les différentes zones règlementées par le P.P.R.L.**
**Les occupations et utilisations du sol interdites sont encadrées par l'article 1 du règlement de chacune des zones (zone hachurée rouge, zone rouge, zone orange et zone bleue).**
**Tout projet qu'il concerne des biens existants, des projets d'extension, de changement de destination, de reconstruction après sinistre est règlementé par ces dispositions.**

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

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) groupées ou isolées, sauf sur les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou travaux régulièrement autorisés ; dans ce cas le stationnement de l'HLL devra être motivé pour des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de construction ou de travaux.

**2- Sont interdites** dans le secteur UHs les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la qualité paysagère des sites et notamment :
- Les nouvelles constructions hormis celles admises à l'article UH.2

**3- Pour toutes les zones humides,** sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations…) sauf les aménagements, travaux et installations cités dans l'article UH.2.

**4 -** En dehors des périmètres de diversité commerciale, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite. Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée. **En dehors des périmètres de centralité et de diversité commerciales**, la commercialité du bâti restera acquise à surface de plancher équivalente (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire) sous condition de non-changement d'activité. Une extension mesurée des commerces existants pourra être autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

**5- Sont interdites** les constructions nouvelles y compris les extensions des constructions existantes situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).

**6-** Pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce ou de bureaux est interdit vers toute autre destination. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.
**Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée de 5 ans, le changement de destination est possible.**

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

**RAPPELS :**

**Les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet sont applicables aux zones UH situées dans les différentes zones règlementées par le P.P.R.L.**
**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont encadrées par l'article 2 du règlement de chacune des zones (zone hachurée rouge, zone rouge, zone orange et zone bleue).**
**Tout projet qu'il concerne des biens existants, des projets d'extension, de changement de destination, de reconstruction après sinistre est règlementé par ces dispositions.**

**1- Sont autorisés dans les secteurs UHa, UHb et UHc** :

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

**2- Sont autorisées dans les secteurs UHs :**

- La restauration et la réhabilitation des constructions existantes, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **L'extension des constructions existantes**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**L'extension ne sera autorisée** que sous réserve :

- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.**
- **que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :**
  - **40 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
  - **ou 75 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

- **La construction <u>d'une nouvelle annexe</u> <u>à compter de la date d'approbation du présent PLU</u> sur les terrains supportant une habitation dans la limite 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.**

- **Le changement de destination** de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

**Par ailleurs, les parcelles ne comportant pas de construction <u>en secteur UHs de la Haie</u>, telles qu'identifiées et délimitées conformément aux documents graphiques annexés au PLU approuvé nonobstant toute évolution cadastrale ultérieure, et desservie par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de voirie, pourront recevoir une construction ne comportant qu'un seul logement. Cette possibilité est exclue pour les parcelles situées pour partie en zone N.**

**3- Dispositions spécifiques aux zones humides :**

La destruction, même partielle, de zones humides, quelle que soit leur superficie est interdite, sauf si :
- Le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général,
- Le nouveau projet contribue à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique de cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide,
- Le nouveau projet concerne une extension limitée de bâtiment existant.

## Article UH.3: conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### <u>1. Voirie</u>

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.
Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### <u>2. Accès</u>

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. En tout état de cause, il ne pourra être autorisé plus d'un accès par logement.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## Article UH.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

**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 ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal, dont les règles générales sont les suivantes :**

- Maitrise de l'imperméabilisation des sols,
- Compensation de toutes nouvelles imperméabilisations (créations ou extensions) par une mesure de gestion des eaux pluviales,
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain,
- Infiltration des eaux pluviales,
- Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration, limitation du débit à l'aval des ouvrages de gestion des eaux pluviales à 3 l/s/ha sur tout le territoire de la commune.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales.

**3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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 sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

**4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
Le pétitionnaire devra préalablement s'informer auprès des distributeurs d'énergie.

## Article UH.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la loi ALUR*

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

**1. <u>Recul par rapport aux voies départementales hors agglomération</u> :**

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- **35 mètres des routes de 1ère catégorie : la RD n° 783.**

Ce recul peut être réduit à 25 mètres pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation.
Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) et à l'accessibilité de la zone.

- **15 mètres des routes de 3ème catégorie : la RD n° 44.**

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

**Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**
- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements.

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

**2- <u>En secteur UHa, les constructions doivent être édifiées :</u>**

A l'alignement existant des voies et places publiques ou à l'alignement futur. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction.
Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure de voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

**3- <u>En secteur UHb, les constructions doivent être édifiées :</u>**

**A une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des places publiques et voies publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur, sous réserve du respect de la composition urbaine et architecturale existante.**

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction.

**4- <u>En secteurs UHc et UHs, les constructions doivent être édifiées :</u>**

**A une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des places publiques et voies publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur,**

**5- <u>A titre exceptionnel</u>**, pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé **<u>sous réserve de justification</u> <u>par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager</u>** :
- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- 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.

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

**<u>1. Pour le secteur UHa</u>**
Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
La construction en retrait par rapport aux limites latérales peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'une clôture, de type mur, et d'aspect harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates.

**<u>2. Pour les secteurs UHb, UHc et UHs :</u>**
Les constructions doivent être édifiées :
- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

**La construction d'annexes** (garage, atelier, remise, ...) à l'exclusion des locaux professionnels, est autorisée en limite séparative.
Dans ce cas, la surface de ces annexes ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol et la hauteur maximale sera de :
- 5,5 mètres au faîte et de 3,5 mètres à l'égout du toit pour les toits à pente,
- 3,5 mètres au faîte pour les toits plats.

Pour les constructions annexes, un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus à conserver.

**3- <u>A titre exceptionnel</u>**, pour tous les secteurs, une implantation différente pourra être autorisée **<u>sous réserve de justification</u> <u>par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager</u>** :
- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- 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.

## Article UH.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

## Article UH.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit :

**1- Pour les secteurs UHa et UHb,** il n'est pas fixé de règle.

**2- Pour le secteur UHc,** l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **40 % de la surface du terrain**.

**3- Pour le secteur UHs,** l'emprise au sol résulte des dispositions de l'article UH.2 du présent règlement.

## Article UH.10 : hauteur maximale des constructions

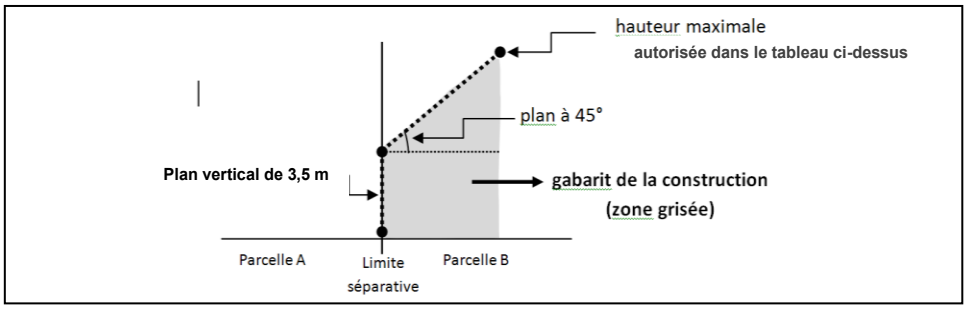
**1-** La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, faîtage ou acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) est fixée comme suit :

| **secteurs** | **A l'aplomb des façades** | **Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)** | **Pour les autres formes de toitures** |
|---|---|---|---|
| **UHa** | 7 mètres | 12 mètres au faîtage | 9 mètres |
| **UHb** | 6 mètres | 11 mètres au faîtage | 9 mètres |
| **UHc** | 3,50 mètres | 8 mètres au faîtage | 6 mètres |

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs…),

**2- Pour le secteur UHs**, le gabarit des constructions existantes devra être considéré comme le gabarit maximal. En cas de modification ou d'extension de la construction, les hauteurs maximales des façades et des faîtages ne pourront pas dépasser la hauteur des façades et des faîtages existants.

**3- Pour tous les secteurs**, des hauteurs inférieures pourront être imposées, si les constructions se situent en limites séparatives ou à 3 mètres maximum de ces limites, pour une intégration harmonieuse dans le tissu bâti existant.
Dans ces cas, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit définit par un plan vertical en limite séparative de 3.5 mètres de hauteur au maximum, prolongé par un plan oblique de 45°. *(pas d'étage surplombant une limite séparative).*



**4- Annexes à une construction principale :**

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

| hauteur maximale à l'égout des toitures* | hauteur maximale au faîtage |
|---|---|
| **3,5 mètres** | **5,5 mètres** |

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

**5-** Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

**6- Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».
Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.
Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

## Article UH.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

**1° - Généralités**

Le projet 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.

**2° - Constructions s'inspirant de l'architecture traditionnelle**

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet …).
Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, de préférence rectangulaire dans le sens du faîtage et éventuellement de volumes secondaires plus bas.
Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal,
- une dominante horizontale pour les volumes, et une dominante verticale pour les percements, qui seront donc plus hauts que larges,
- des pentes de toitures voisines de 45° ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité,

- des cheminés au sommet d'un ou des pignons,
- des rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0,30 mètre du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux,
- des pignons très peu percés (2 ouvertures maximum),
- l'absence de chien-assis, de lucarnes rampantes, de lucarne « en défoncé », et de balcons insérés dans le plan de la toiture ; Exceptionnellement toléré, ces percements ou lucarnes n'affecteront qu'une faible partie du linéaire de la toiture,
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte, en zinc ou en chaume,
- des murs en pierre apparente ou enduits.

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.
Les constructions d'annexes indépendantes telles que garage, remise, hangar, atelier, abri de jardin, etc. devront s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre. Les annexes réalisées avec des moyens de récupération sont interdites.

**3° - Constructions d'expression contemporaine**

Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture. Ces constructions devront également répondre à un souci d'intégration dans le paysage, par nature plus traditionnel ; intégration qui sera appréciée au regard des volumes, des matériaux et des couleurs.
Sans entraver la création architecturale, l'autorité en charge de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme veillera à la qualité architecturale du projet. A cet égard, l'autorité administrative pourra imposer des prescriptions architecturales afin d'assurer la bonne intégration du projet dans le paysage.

**4° - Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial, identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

**Façades**
Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.
Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

**Toitures**
Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.
Les lucarnes existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaumes, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45° ; les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

**Ouvertures et menuiseries**

Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.
Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

**5° - Clôtures**

La délivrance d'autorisation d'édification de clôture est soumise à une procédure de déclaration préalable. Cette mesure s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures sur voie qualitatives de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.
Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) ou la circulation.

**Matériaux et aspect**

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :
- des talus naturels ou artificiels,
- des murets en pierre sèche ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées,
- des écrans végétaux constitués d'essences locales (dont la liste figure dans les annexes du présent règlement),
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation,
- des balustrades ajourées de couleur mat, de faible hauteur,
- des blocs de parement végétalisés, s'ils sont adaptés à l'esthétisme des lieux,
- des murets en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).

**Hauteur**

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au plus **1,50 mètre** par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
Dans le cas de la réalisation d'un muret, la hauteur de ne devra pas dépasser **1 mètre.**
En secteur UHa, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de **2 mètres** au-dessus de la voie.
La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) sur limites séparatives ne devra pas dépasser **1,80 mètres** par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

**Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) ou la circulation.**

## Article UH.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

***1- Stationnement automobile :***

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
Les places de stationnement obligatoires devront être libres et non pas comprises dans le lot (c'est-à-dire non clôturées, le portail et la clôture se situent au-delà de ces places de stationnement, qui servent également pour les visiteurs).

***Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation,*** il sera exigé :
- au moins 2 places de stationnement par logement.

***Pour les opérations de rénovation avec création de logements,*** il sera exigé :
- au moins 1 place de stationnement par logement créé.

Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

***Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de services :***

Pour les commerces de moins de **1 000 m²**, le nombre de places de stationnement exigés est fonction de la surface de plancher à usage commercial (ventes et réserves), les normes sont les suivantes :
- moins de 150 m² : aucune place n'est exigée en secteur **UHa**; pour les autres secteurs UH sera exigée **1 place** pour **30 m²**;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m² : **1 place** pour **30 m²**
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre **500 et 1 000 m²** : 1 place pour **15 m².**
- Pour les surfaces supérieures à **1 000 m²** à usage commercial (vente et réserves), ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions, et ensembles sportifs, le nombre des places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil.

Pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux ainsi que pour les équipements publics
- 1 **place pour 20 m²** de surface de plancher

Compte-tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : soit **1 place** de stationnement pour **2 employés**, soit **1 place** de stationnement pour **100 m²** de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.
Pour les établissements hospitaliers et les cliniques **: 1 place** de stationnement pour **2 lits**.

Pour les hôtels et restaurants :
- **une place** de stationnement pour **deux chambres** en secteurs **UHa et UHb**, et **une place** de stationnement **par chambre** pour les autres secteurs UH.
- **une place** de stationnement pour **10 m²**. de salle de restaurant avec une franchise de 100 m².

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

***2- Stationnement 2 roues :***

***Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements,*** lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

***Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux,*** lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

***Pour les nouvelles constructions à usage de commerces,*** lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / commerce

## Article UH.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

**A) Pour tous les secteurs**

1 - Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

2 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité. Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.

4 - Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles qu'abris de jardin ou remises, etc..., devront être masqué par un écran de verdure.

**B) Pour le secteur UHc**

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à **30% de la superficie du terrain** supportant l'opération.

**C) Pour le secteur UHs**

1 - La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée, de manière à préserver la qualité paysagère des sites.
2 - La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à **40% de la superficie du terrain** supportant l'opération.

## Article UH.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

*Supprimé par la loi ALUR*

## Article UH.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des adaptations de volumétrie peuvent être admises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

## Article UH.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

# RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La **zone UE** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs ainsi que les équipements d'intérêt collectif.

Cette zone comporte un secteur **UEs** spécifique correspondant à la salle communale bordant l'anse du bourg et dans lequel des prescriptions particulières sont édictées. Ce secteur est inclus dans le domaine public maritime et les limites administratives du port.

## Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

## Article UE.1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les installations, constructions et équipements publics ou privés de toute nature, à l'exception de ceux liés à des activités de sport et de loisirs ou équipements d'intérêt collectif, et de ceux admis sous conditions à l'article UE.2.
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées,
- L'ouverture et l'extension de carrières,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme ou de ceux prévus à l'article UE.2.
- Les extensions de constructions existantes en UEs.

**2- Sont interdites** toutes les occupations et utilisations des sols ayant pour effet de porter atteinte à une zone humide qu'elle qu'en soit la superficie ou l'importance, sauf dans le cadre d'une extension limitée du bâtiment existant.

**3-** En dehors des périmètres de diversité commerciale, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (article L.151-16 du code de l'urbanisme).

**4- Sont interdites** les constructions nouvelles y compris les extensions des constructions existantes situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).

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

**1- Sont admis** en zone UE sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment de sport et de loisirs.

**2- Sont admis** dans le secteur UEs :
- l'entretien, la réfection et la déconstruction totale ou partielle des constructions existantes, à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

## Article UE.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.
Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**2. Accès**

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ou de l'esthétique urbaine. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales *(délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).*

## Article UE.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

**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 ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal, dont les règles générales sont les suivantes :**

- Maitrise de l'imperméabilisation des sols,
- Compensation de toutes nouvelles imperméabilisations (créations ou extensions) par une mesure de gestion des eaux pluviales,
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain,
- Infiltration des eaux pluviales,
- Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration, limitation du débit à l'aval des ouvrages de gestion des eaux pluviales à 3 l/s/ha sur tout le territoire de la commune.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales.

**3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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 sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

**4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
Le pétitionnaire devra préalablement s'informer auprès des distributeurs d'énergie.

## Article UE.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la loi ALUR*

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

1- Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- **35 mètres des routes de 1ère catégorie : la RD n° 783.**

Ce recul peut être réduit à 25 mètres pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation.
Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) et à l'accessibilité de la zone.

- **15 mètres des routes de 3ème catégorie : la RD n° 44.**

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

**Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) et à l'accessibilité de la zone.**

**Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**
- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements.

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

**2- <u>En zone UE, les constructions doivent être édifiées :</u>**

**A une distance comprise d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement existant des places publiques et voies publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur,**
L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants est autorisée.

**3-** Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :
- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

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

**1°-** Les constructions doivent être édifiées :
- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation ou accueillant des locaux à sommeil, un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respecté.

**2°- <u>A titre exceptionnel</u>**, une implantation différente pourra être autorisée **<u>sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager</u>** :
- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- 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.

## Article UE.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

## Article UE.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article UE.10 : hauteur maximale des constructions

Pour la zone UE, la hauteur des constructions doit être compatible avec l'environnement naturel ou bâti.

Pour le secteur UEs les extensions devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des bâtiments existants.

## Article UE.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

**1° - Généralités**

Le projet 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° - Clôtures**

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.
Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre technique.

**3° - Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

## Article UE.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

## Article UE.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1° - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront traitées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2° - Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité. Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.

3° - Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, …).

### Article UE.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

*Supprimé par la loi ALUR*

### Article UE.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des adaptations de volumétrie peuvent être admises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

### Article UE.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

# RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La **zone Ui** est une zone regroupant les activités à caractère industriel, artisanal et tertiaire (hors commerces), dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

## Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

## Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2 ;
- Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs **quelle qu'en soit la durée ;**
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;

**2- Pour toutes les zones humides**, **sont interdits** toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations…) sauf les aménagements, travaux et installations cités dans l'article Ui.2.

**3 -** En dehors des périmètres de diversité commerciale, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (article L.151-16 du code de l'urbanisme).

**4- Sont interdites** les constructions nouvelles y compris les extensions des constructions existantes situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).
.

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

**1- Sont admis** sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :
- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de bureaux et d'hébergement hôtelier.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Les logements de fonction, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction doivent être intégrés dans le bâtiment d'activité.

**2- Dispositions spécifiques aux zones humides :**
La destruction, même partielle, de zones humides, quelle que soit leur superficie est interdite, sauf si :
- Le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général,
- Le nouveau projet contribue à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique de cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide,
- Le nouveau projet concerne une extension limitée de bâtiment existant.

## Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**1. Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.
Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**2. Accès**

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

**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 ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal, dont les règles générales sont les suivantes :**

- Maitrise de l'imperméabilisation des sols,
- Compensation de toutes nouvelles imperméabilisations (créations ou extensions) par une mesure de gestion des eaux pluviales,
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain,
- Infiltration des eaux pluviales,

- Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration, limitation du débit à l'aval des ouvrages de gestion des eaux pluviales à 3 l/s/ha sur tout le territoire de la commune.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales.

**3. Eaux usées**
Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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 sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les immeubles ou installations doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

**4. Raccordements aux réseaux**
Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
Le pétitionnaire devra préalablement s'informer auprès des distributeurs d'énergie.

## Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la loi ALUR*

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

**1. Recul par rapport aux voies départementales hors agglomération :**

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de :
- **35 mètres des routes de 1ère catégorie : la RD n° 783.**

Ce recul peut être réduit à 25 mètres pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation.
Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) et à l'accessibilité de la zone.

- **15 mètres des routes de 3ème catégorie : la RD n° 44.**

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

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) et à l'accessibilité de la zone.

**Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**
- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation

d'énergie électrique, abris voyageurs, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements.

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

**2- <u>En zone Ui, les constructions doivent être édifiées :</u>**
**A une distance comprise d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant des places publiques et voies publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur,**
L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants est autorisée.

**3-** Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées par l'autorité compétente.

**4-** Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :
- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

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

**1°-** Les constructions doivent être édifiées :
- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation ou accueillant des locaux de sommeil, un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respecté.

**2°- <u>A titre exceptionnel</u>**, une implantation différente pourra être autorisée **<u>sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager</u>** :
- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- 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.

**3°-** Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée par la réglementation les concernant.

### Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non règlementé.

### Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

### Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

### Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

**1° - Généralités**

Le projet 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.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti, et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux.
Les constructions annexes telles que remises, abris, etc ... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

**2° - Clôtures :**

La délivrance d'autorisation d'édification de clôture est soumise à une procédure de déclaration préalable. Cette mesure s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures sur voie qualitatives de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

**Clôtures sur voie :**

Elles seront constituées de haies vives, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de **1,20 mètre** noyé dans la végétation. Un aspect particulièrement soigné sera exigé aux abords des routes départementales.

**Clôtures sur limites séparatives :**

Elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de **1,50 mètre** doublé ou non d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

**3° - Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

## Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

***1- Stationnement automobile :***
Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.
Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale, et doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité.
L'utilisation de matériaux perméables est imposée.

***2- Stationnement 2 roues :***
Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 10 employés

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## Article Ui.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1° - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront traitées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2° - Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité. Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.

3° - Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, …).

4° - La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à **10% de la superficie du terrain** supportant l'opération. Cette règle ne s'applique pas dans le cas où les unités foncières supportant l'opération sont déjà totalement imperméabilisées.

## Article Ui.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

*Supprimé par la loi ALUR*

## Article Ui.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des adaptations de volumétrie peuvent être admises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

## Article Ui.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

# RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires aux activités touristiques et de loisirs avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs…).

## Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

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

**RAPPELS :**

**Les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet sont applicables aux zones UL situées dans les différentes zones règlementées par le P.P.R.L.**
**Les occupations et utilisations du sol interdites sont encadrées par l'article 1 du règlement de chacune des zones (zone hachurée rouge, zone rouge, zone orange et zone bleue).**
**Tout projet qu'il concerne des biens existants, des projets d'extension, de changement de destination, de reconstruction après sinistre est règlementé par ces dispositions.**

**1-** Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles liées à des terrains de camping -caravaning ou des parcs résidentiels de loisirs, à l'exception de celles mentionnées à l'article UL.2.

**2- Pour toutes les zones humides,** sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations…) sauf les aménagements, travaux et installations cités dans l'article UL.2.

**3 -** En dehors des périmètres de diversité commerciale, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (article L.151-16 du code de l'urbanisme).

**4- Sont interdites** les constructions nouvelles y compris les extensions des constructions existantes situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).

**5-** Dans les parties non urbanisées de la zone UL situées sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage et matérialisées sur le document graphique par une trame spécifique, **les extensions, constructions et installations nouvelles sont interdites ainsi que les nouvelles formes d'hébergement de loisirs.**

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

**RAPPELS :**

**Les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet sont applicables aux zones UL situées dans les différentes zones règlementées par le P.P.R.L.**
**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont encadrées par l'article 2 du règlement de chacune des zones (zone hachurée rouge, zone rouge, zone orange et zone bleue).**
**Tout projet qu'il concerne des biens existants, des projets d'extension, de changement de destination, de reconstruction après sinistre est règlementé par ces dispositions.**

**1- Sont admis** sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :
- Les terrains de loisirs, de jeux et de sports,
- Les terrains de camping et de caravanage,

- L'extension dans une limite de 30 m² des activités commerciales existantes liées à un équipement de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à la mise en œuvre des équipements sportifs et de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées,
- Les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

**2-** Dispositions spécifiques aux zones humides :

La destruction, même partielle, de zones humides, quelle que soit leur superficie est interdite, sauf si :
- Le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général,
- Le nouveau projet contribue à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique de cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide,
- Le nouveau projet concerne une extension limitée de bâtiment existant.

## Article UL.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.
Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### 2. Accès

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

**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 ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal, dont les règles générales sont les suivantes :**

- Maitrise de l'imperméabilisation des sols
- Compensation de toutes nouvelles imperméabilisations (créations ou extensions) par une mesure de gestion des eaux pluviales.
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain,
- Infiltration des eaux pluviales
- Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration, limitation du débit à l'aval des ouvrages de gestion des eaux pluviales à 3 l/s/ha sur tout le territoire de la commune.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales.

**3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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 sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.
Les immeubles ou installations doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

**4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
Le pétitionnaire devra préalablement s'informer auprès des distributeurs d'énergie.

## Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la loi ALUR*

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

**1. <u>Recul par rapport aux voies départementales hors agglomération</u> :**

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- **35 mètres des routes de 1ère catégorie : la RD n° 783.**

Ce recul peut être réduit à 25 mètres pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation.
Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) et à l'accessibilité de la zone.

- **15 mètres des routes de 3ème catégorie : la RD n° 44.**

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

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) et à l'accessibilité de la zone.
**Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**
- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements.

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

**2- <u>En zone UL, les constructions doivent être édifiées :</u>**
**A une distance comprise d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant des places publiques et voies publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur,**
L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants est autorisée.

**3-** Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :
- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

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

**1- Les constructions doivent être édifiées :**
- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

**2- <u>A titre exceptionnel</u>**, une implantation différente pourra être autorisée **<u>sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager</u>** :
- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- 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.

## Article UL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non règlementé.

## Article UL.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30% de la superficie totale de l'unité foncière.**

## Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

**1° - Règles générales**

La hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

| Pour les constructions avec un toit à 2 pentes | Pour les autres formes de toitures |
|---|---|
| 8 mètres au faîtage | 7 mètres |

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation.

**2°** - A titre exceptionnel, pour des raisons techniques ou architecturales, une hauteur supérieure pourra être admise.
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.

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

## Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

**1° - Généralités**

Le projet 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, une unité dans le choix des matériaux.
Les constructions annexes telles que remises, abris, etc ... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

**2° Clôtures**

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels d'une hauteur minimale de 1,80 mètre,
- des écrans végétaux constitués d'essences locales (dont la liste figure dans les annexes du présent règlement), d'une hauteur minimale de 1,80 mètre
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation, d'une hauteur de 1,80 mètre. Dans le cas d'un grillage, la hauteur de celui-ci ne pourra pas dépasser 1,20 mètre.

**Un maximum d'un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).**

**3° - Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

## Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale, et doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité.

## Article UL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

**Les aménagements et installations doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :**

**1°- Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :**

a) Des hébergements tels qu'habitations légères de loisirs, et des résidences mobiles de loisirs,
b) Des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement,
**au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels,**

**Ces mesures doivent tenir compte des caractéristiques de la végétation locale**.

**2°- Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère**, en **évitant notamment tout alignement excessif des hébergements** tels que habitations légères de loisirs, et résidences mobiles de loisirs sur le périmètre du parc résidentiel de loisirs et visibles de l'extérieur.

**3°- Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments** par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

**4°- Organiser les circulations internes** dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

**5°-** La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

**6°-** Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité. Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.

## Article UL.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

*Supprimé par la loi ALUR*

## Article UL.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des adaptations de volumétrie peuvent être admises dès lors

qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

### Article UL.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

# RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

La zone UP est destinée à accueillir les activités liées à la mer et au port de plaisance et de pêche de Port-la-Forêt.

Dans cette zone sont admis les constructions, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la vocation principale de la zone.
Cette zone comprend également deux sous-secteurs **UP1 et UP2** correspondant aux espaces aménagés et artificialisés de l'ancienne anse du Gouérou, au Nord de Port-la-Forêt.

## Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

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

**RAPPELS :**

**Les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet sont applicables aux zones UP situées dans les différentes zones règlementées par le P.P.R.L.**
**Les occupations et utilisations du sol interdites sont encadrées par l'article 1 du règlement de chacune des zones (zone hachurée rouge, zone rouge, zone orange et zone bleue).**
**Tout projet qu'il concerne des biens existants, des projets d'extension, de changement de destination, de reconstruction après sinistre est règlementé par ces dispositions.**

**1- Sont interdites** les constructions et équipements de toute nature à l'exception de ceux précisés à l'article UP.2.

**2- Pour toutes les zones humides,** sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations…) sauf les aménagements, travaux et installations cités dans l'article UP.2.

**3 -** En dehors des périmètres de diversité commerciale, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (article L.151-16 du code de l'urbanisme).

**4- Sont interdites** les constructions nouvelles y compris les extensions des constructions existantes situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).

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

**RAPPELS :**

**Les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet sont applicables aux zones UP situées dans les différentes zones règlementées par le P.P.R.L.**
**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont encadrées par l'article 2 du règlement de chacune des zones (zone hachurée rouge, zone rouge, zone orange et zone bleue).**
**Tout projet qu'il concerne des biens existants, des projets d'extension, de changement de destination, de reconstruction après sinistre est règlementé par ces dispositions.**

**1- Sont admis dans la zone UP**, à vocation portuaire et nautique les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à son animation et à son développement, ou ayant un rapport avec l'exploitation des ressources de la mer ou de son usage au titre de la plaisance et de la pêche :
Peuvent ainsi être autorisés :
- les travaux, installations et constructions liés à l'exploitation du port,
- les activités commerciales liées à la mer et aux activités nautiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins des usagers du port,
- les bâtiments destinés à abriter des activités liées à la mer et aux activités nautiques : centre nautique, école de voile.
- les aires de stockage de bateaux et port à sec,

- les installations et constructions liées à la conchyliculture et à l'aquaculture,
- les bâtiments du type étals à poissons destinés uniquement à la vente des produits de la mer, à l'exclusion des restaurants, lieux de stockage et de bureaux,
- les installations sanitaires et celles destinées à la surveillance des rivages,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les installations légères liées aux aires de jeux et de sports,

**2- Sont admis dans le sous-secteur UP1**, à vocation portuaire et nautique les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci ou un rapport avec l'usage de la mer au titre de la plaisance et de la pêche :
- les travaux, installations et constructions liés à l'exploitation du port,
- les aires de stockage de bateaux et port à sec,
- les installations sanitaires,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les activités commerciales liées à la mer et aux activités nautiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins des usagers du port,
- les installations légères liées aux aires de jeux et de sports,
- les bâtiments destinés à recevoir des manifestations nautiques ou liées à l'animation,
- les bâtiments destinés à abriter des activités à la mer et aux activités nautiques,
- les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement du secteur.

**3- Sont admis en sous-secteur UP2,** à vocation portuaire et nautique les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci ou un rapport avec l'usage de la mer au titre de la plaisance et de la pêche **:**

- Les centres de formation liés aux activités nautiques
- Les bâtiments destinés à l'hébergement en lien avec les activités portuaires/nautiques de la zone

**4- Dispositions spécifiques aux zones humides :**
La destruction, même partielle, de zones humides, quelle que soit leur superficie est interdite, sauf si :

- Le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général,
- Le nouveau projet contribue à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique de cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide,
- Le nouveau projet concerne une extension limitée de bâtiment existant.

## Article UP.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.
Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### 2. Accès

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## Article UP.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

**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 ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal, dont les règles générales sont les suivantes :**

- Maitrise de l'imperméabilisation des sols
- Compensation de toutes nouvelles imperméabilisations (créations ou extensions) par une mesure de gestion des eaux pluviales.
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain,
- Infiltration des eaux pluviales
- Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration, limitation du débit à l'aval des ouvrages de gestion des eaux pluviales à 3 l/s/ha sur tout le territoire de la commune.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales.

**3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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 sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

**4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
Le pétitionnaire devra préalablement s'informer auprès des distributeurs d'énergie.

## Article UP.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la loi ALUR*

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

**1- En zone UP et en secteur UP1, les constructions doivent être édifiées :**

- à l'alignement,
- à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants est autorisée.

**2- A titre exceptionnel**, un recul différent pourra être autorisé **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager** :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- 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.

**3- Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :**

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

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

**1-** Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

**2- A titre exceptionnel**, une implantation différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager** :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- 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.

## Article UP.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non règlementé.

## Article UP.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit :

**1- Pour la zone UP il n'est pas fixé de règles.**

**2- Pour le sous-secteur UP1,** l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder **20% de la surface par unité foncière nouvellement créée.**

**3- Pour le sous-secteur UP2,** l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **80% de la surface par unité foncière nouvellement créée.**

## Article UP.10 : hauteur maximale des constructions

**1- Pour la zone UP,** la hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée à **8 mètres et à 10 mètres sur 30 % de l'emprise au sol du bâtiment.**

**2- Pour le sous-secteur UP1,** la hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée à **10 mètres.**

**4- Pour le sous-secteur UP2,** la hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée à **15 mètres.**

**3- Dans le secteur UP1,** à titre exceptionnel, et pour des raisons techniques, une hauteur supérieure pourrait être admise, uniquement sur la partie du bâtiment concernée par ces contraintes techniques, notamment :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction 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.

## Article UP.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

**1° - Généralités**

Le projet 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, une unité dans le choix des matériaux.

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

**2° Clôtures**

La délivrance d'autorisation d'édification de clôture est soumise à une procédure de déclaration préalable. Cette mesure s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures sur voie qualitatives de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

**Clôtures sur voie :**

Elles seront constituées de haies vives, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre noyé dans la végétation.

**Clôtures sur limites séparatives :**

Elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé ou non d'une haie vive.
Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

**3° - Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

## Article UP.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement, excepté pour les équipements destinés aux usagers du port

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.
Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale, et doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité.
Ces espaces de stationnement devront présenter un aspect paysager.

**1 place de stationnement sera exigée pour 25 m$^2$ de surface de plancher créée, plus 1/3 de places supplémentaires pour les visiteurs.**

## Article UP.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

**A ) Pout tous les secteurs**
**1 -** Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

**2 -** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

**3 -** Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité. Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.

**B) Pout le secteur UP1** il conviendra d'assurer une continuité boisée continue en partie Nord, de manière à limiter l'impact des aménagements et constructions vis-à-vis de la zone naturelle attenante. Cette continuité boisée devra être plantée de feuillus.
La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à **20% de la superficie du terrain supportant l'opération.**
L'imperméabilisation des sols des aires de stationnement destinées à l'accueil des usagers et du public, devra être limitée.

## Article UP.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

*Supprimé par la loi ALUR*

## Article UP.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des adaptations de volumétrie peuvent être admises dès lors

qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

## Article UP.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La **zone AU** correspond à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Afin de permettre une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

**Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

**La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 4 secteurs :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
- **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité modérée,
- **1AUi** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements à vocation d'activités économiques, hors commerces,
- **1AUp** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, liés et ou nécessaires au développement des activités portuaires et ou nautiques.

**Les zones 1AU peuvent être aménagées à la double condition que les réseaux et équipements soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.**
**Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées à l'ensemble du projet et non pour chacune des opérations (application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme).**

**Zones 2AU** : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

**La zone 2AU** d'urbanisation est divisée en 2 secteurs :

- **2AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
- **2AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité modérée.

## Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

## Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

**RAPPELS :**

**Les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet sont applicables aux zones AU situées dans les différentes zones règlementées par le P.P.R.L.**
**Les occupations et utilisations du sol interdites sont encadrées par l'article 1 du règlement de chacune des zones (zone hachurée rouge, zone rouge, zone orange et zone bleue).**
**Tout projet qu'il concerne des biens existants, des projets d'extension, de changement de destination, de reconstruction après sinistre est règlementé par ces dispositions.**

**Sont interdits :**

**1. En secteurs 1AUhb et 1AUhc :**
- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) groupées ou isolées, sauf sur les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou travaux régulièrement autorisés ; dans ce cas le stationnement de l'HLL devra être motivé pour des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de construction ou de travaux.

**2. En secteur 1AUi :**
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs **quelle qu'en soit la durée ;**
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;

**3. En secteur 1AUp :**
- **Sont interdites** les constructions et équipements de toute nature à l'exception de ceux précisés à l'article AU.2.

**4 - Pour toutes les zones humides,** sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations…) sauf les aménagements, travaux et installations cités dans l'article AU.2.

**5 -** En dehors des périmètres de diversité commerciale, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (article L.151-16 du code de l'urbanisme). Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée. **En dehors des périmètres de centralité et de diversité commerciales**, la commercialité du bâti restera acquise à surface de plancher équivalente (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire) sous condition de non-changement d'activité. Une extension mesurée des commerces existants pourra être autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

**6- Sont interdites** les constructions nouvelles y compris les extensions des constructions existantes situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).

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

**RAPPELS :**

**Les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet sont applicables aux zones AU situées dans les différentes zones règlementées par le P.P.R.L.**
**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont encadrées par l'article 2 du règlement de chacune des zones (zone hachurée rouge, zone rouge, zone orange et zone bleue).**
**Tout projet qu'il concerne des biens existants, des projets d'extension, de changement de destination, de reconstruction après sinistre est règlementé par ces dispositions.**

**1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :**

Sont admis dans l'ensemble des zones AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ;
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

## 2. Dispositions spécifiques à la zone 1AU :

### A- Généralités :

**Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du Code l'Urbanisme.**

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :
- par les articles AU 3 à AU 16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### B- Secteurs 1AUhb et 1AUhc :

**Sont admis :**

- L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

Dans ce cas, les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.

### C- Secteur 1AUi :

**Sont admis :**
- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de bureaux et d'hébergement hôtelier.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

### D- Secteur 1AUp :

**Sont admis :**
- les travaux, installations et constructions liés à l'exploitation du port,
- les aires de stockage de bateaux et port à sec,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les installations légères liées aux aires de jeux et de sports,
- les bâtiments destinés à abriter des activités en lien avec le nautisme et la mer : centre nautique, école de voile, centre de formation et structures d'hébergement associées,
- les bâtiments à usage de bureaux et de services en lien avec le nautisme et la mer,
- les bâtiments destinés à la construction et à la réparation navale.

## 3. Dispositions spécifiques aux secteurs 2AUhb et 2AUhc :

Les secteurs 2AUhb et 2AUhc peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

**4. Dispositions spécifiques aux zones humides :**

La destruction, même partielle, de zones humides, quelle que soit leur superficie est interdite, sauf si :

- Le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général,
- Le nouveau projet contribue à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique de cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide,
- Le nouveau projet concerne une extension limitée de bâtiment existant.

## Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**1. Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.
Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**2. Accès**

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

**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 ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
**Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal, dont les règles générales sont les suivantes :**

- Maitrise de l'imperméabilisation des sols
- Compensation de toutes nouvelles imperméabilisations (créations ou extensions) par une mesure de gestion des eaux pluviales.
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain,
- Infiltration des eaux pluviales
- Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration, limitation du débit à l'aval des ouvrages de gestion des eaux pluviales à 3 l/s/ha sur tout le territoire de la commune.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales.

**3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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 sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

**4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
Le pétitionnaire devra préalablement s'informer auprès des distributeurs d'énergie.

## Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la loi ALUR*

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

**1. Recul par rapport aux voies départementales hors agglomération :**

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- **35 mètres des routes de 1ère catégorie : la RD n° 783.**

Ce recul peut être réduit à 25 mètres pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation.
Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) et à l'accessibilité de la zone.

- **15 mètres des routes de 3ème catégorie : la RD n° 44.**

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

**Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**
- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements.

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

**2- <u>En secteur 1AUhb, les constructions doivent être édifiées :</u>**
**A une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur.**
En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction.
L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

**3- <u>En secteur 1AUhc, les constructions doivent être édifiées :</u>**
A une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur.

**<u>4- En secteur 1AUi, les constructions doivent être édifiées :</u>**
- A une distance d'**au moins 10 mètres de la limite de l'emprise de la voie communale n°7** « du bourg à Kergonan »,
- A une distance d'**au moins 5 mètres de l'emprise des autres voies**.

**<u>5- En secteur 1AUp, les constructions doivent être édifiées :</u>**
- à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants est autorisée.

**<u>6- Pour l'ensemble des secteurs :</u>**

Les règles de recul précédemment définies ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

**<u>A titre exceptionnel</u>**, pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé **<u>sous réserve de justification</u> <u>par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager</u>** :
- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- 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.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :
- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

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

### 1. En secteurs 1AUhb et 1AUhc

Les constructions doivent être édifiées :
- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

**La construction d'annexes** (garage, atelier, remise, ...) à l'exclusion des locaux professionnels, est autorisée en limite séparative.
Dans ce cas, la surface de ces annexes ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol et la hauteur maximale sera de :
- 5,5 mètres au faîte et de 3,5 mètres à l'égout du toit pour les toits à pente,
- 3,5 mètres au faîte pour les toits plats.

Pour les constructions annexes, un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver.

### 2. En secteurs 1AUi et 1AUp :

Les constructions doivent être édifiées :
- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respecté.

### 3. Pour tous les secteurs :

**A titre exceptionnel**, une implantation différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager** :
- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- 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.

- Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :
  - d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
  - et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel 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.

## Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

## Article AU.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit :

**1- Pour le secteur 1AUhb,** il n'est pas fixé de règle.

**2- Pour le secteur 1AUhc,** l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **40 % de la surface du terrain**.

**3- Pour les secteurs 1AUi et 1AUp,** il n'est pas fixé de règle.

## Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

**1-** La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée dans les conditions suivantes.

**2- Pour les secteurs 1AUhb et 1AUhc :**

| **secteurs** | **A l'aplomb des façades** | **Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)** | **Pour les autres formes de toitures** |
|---|---|---|---|
| **1AUhb** | 6 mètres | 11 mètres au faîtage | 9 mètres |
| **1AUhc** | 3,50 mètres | 8 mètres au faîtage | 6 mètres |

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs…),

**3- Pour le secteur 1AUp**, la hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée à **10 mètres** pour les bâtiments à usage technique si les contraintes l'imposent et à **8 mètres** pour les autres cas.

A titre exceptionnel, et pour des raisons techniques, une hauteur supérieure pourrait être admise, uniquement sur la partie du bâtiment concernée par ces contraintes techniques, notamment :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction 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.

Si le bâtiment est édifié à une distance minimale par rapport à l'alignement (cf article AU.6), la hauteur des façades ne devra pas excéder **6 mètres.**

**4- Pour le secteur 1AUi**, il n'est pas fixé de règles.

**5-** Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager**, par exemple :

- 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.

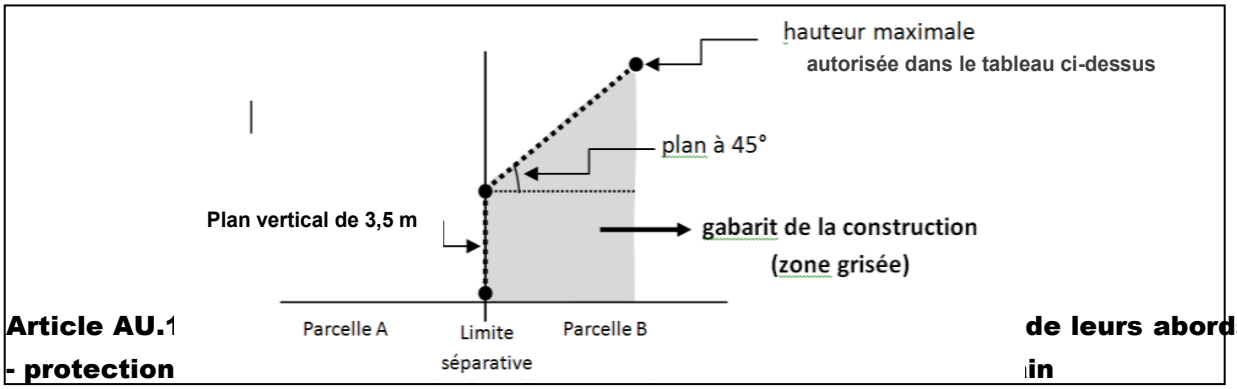
**6- Annexes à une construction principale :**

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

| hauteur maximale à l'égout des toitures* | hauteur maximale au faîtage |
|---|---|
| **3,5 mètres** | **5,5 mètres** |

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

**7-** Pour tous les secteurs, des hauteurs inférieures pourront être imposées, si les constructions se situent en limites séparatives ou à 3 mètres maximum de ces limites, pour une intégration harmonieuse dans le tissu bâti existant.
Dans ces cas, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit définit par un plan vertical en limite séparative de 3.5 mètres de hauteur au maximum, prolongé par un plan oblique de 45°. *(pas d'étage surplombant une limite séparative).*




**Article AU.1 de leurs abords**
**- protection in**

**I- En secteurs 1AUhb et 1AUhc**

**1° - Généralités**

Le projet 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° - Constructions s'inspirant de l'architecture traditionnelle**

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet …).
Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, de préférence rectangulaire dans le sens du faîtage et éventuellement de volumes secondaires plus bas.
Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal,
- une dominante horizontale pour les volumes, et une dominante verticale pour les percements, qui seront donc plus hauts que larges,
- des pentes de toitures voisines de 45° ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité,
- des cheminés au sommet d'un ou des pignons,
- des rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0,30 mètre du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux,
- des pignons très peu percés (2 ouvertures maximum),
- l'absence de chien-assis, de lucarnes rampantes, de lucarne « en défoncé », et de balcons insérés dans le plan de la toiture ; Exceptionnellement toléré, ces percements ou lucarnes n'affecteront qu'une faible partie du linéaire de la toiture,
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte, en zinc ou en chaume,
- des murs en pierre apparente ou enduits.

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.
Les constructions d'annexes indépendantes telles que garage, remise, hangar, atelier, abri de jardin, etc. devront s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre. Les annexes réalisées avec des moyens de récupération sont interdites.

**3° - Constructions d'expression contemporaine**

Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture. Ces constructions devront également répondre à un souci d'intégration dans le paysage, par nature plus traditionnel ; intégration qui sera appréciée au regard des volumes, des matériaux et des couleurs.
Sans entraver la création architecturale, l'autorité en charge de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme veillera à la qualité architecturale du projet. A cet égard, l'autorité administrative pourra imposer des prescriptions architecturales afin d'assurer la bonne intégration du projet dans le paysage.

**4° - Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial, identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

**Façades**

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.
Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

**Toitures**

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.
Les lucarnes existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.
Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaumes, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45° ; les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

**Ouvertures et menuiseries**

Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.
Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

**5° - Clôtures**

La délivrance d'autorisation d'édification de clôture est soumise à une procédure de déclaration préalable. Cette mesure s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures sur voie qualitatives de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.
Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) ou la circulation.

**Matériaux et aspect**

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels,
- des murets en pierre sèche ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées,
- des écrans végétaux constitués d'essences locales (dont la liste figure dans les annexes du présent règlement),
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation,
- des balustrades ajourées de couleur mat, de faible hauteur,
- des blocs de parement végétalisés, s'ils sont adaptés à l'esthétisme des lieux,
- des murets en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).

**Hauteur**

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au plus **1,50 mètre** par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
Dans le cas de la réalisation d'un muret, la hauteur de ne devra pas dépasser **1 mètre.**
La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) sur limites séparatives ne devra pas dépasser **1,80 mètres** par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) ou la circulation.

**II- En secteurs 1Aui et 1AUp :**

**1° - Généralités**

Le projet 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, une unité dans le choix des matériaux.
Les constructions annexes telles que remises, abris, etc ... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

**2° - Clôtures :**

La délivrance d'autorisation d'édification de clôture est soumise à une procédure de **déclaration préalable**. Cette mesure s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures sur voie qualitatives de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

**Clôtures sur voie :**

Elles seront constituées de haies vives, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de **1,20 mètre** noyé dans la végétation. Un aspect particulièrement soigné sera exigé aux abords des routes départementales.

**Clôtures sur limites séparatives :**

Elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de **1,50 mètre** doublé ou non d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

**3° - Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

## Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

***1- Stationnement automobile :***

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
Les places de stationnement obligatoires devront être libres et non pas comprises dans le lot (c'est-à-dire non clôturées, le portail et la clôture se situent au-delà de ces places de stationnement, qui servent également pour les visiteurs).

***Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation,*** il sera exigé :
- au moins 2 places de stationnement par logement.

***Pour les opérations de rénovation avec création de logements,*** il sera exigé :
- au moins 1 place de stationnement par logement créé.

Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
***Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de services :***

Pour les commerces de moins de **1 000 m²**, le nombre de places de stationnement exigés est fonction de la surface de plancher à usage commercial (ventes et réserves), les normes sont les suivantes :

- moins de 150 m² : aucune place n'est exigée en secteur **UHa**; pour les autres secteurs UH sera exigée **1 place** pour **30 m²**;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m² : **1 place** pour **30 m²**

- pour les surfaces supplémentaires comprises entre **500 et 1 000 m²** : 1 place pour **15 m².**
- Pour les surfaces supérieures à **1 000 m²** à usage commercial (vente et réserves), ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions, et ensembles sportifs, le nombre des places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil.

Pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux ainsi que pour les équipements publics

- **1 place pour 20 m²** de surface de plancher

Compte-tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : soit **1 place** de stationnement pour **2 employés**, soit **1 place** de stationnement pour **100 m²** de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.
Pour les établissements hospitaliers et les cliniques **: 1 place** de stationnement pour **2 lits**.

**Pour les hôtels et restaurants :**

- **une place** de stationnement pour **deux chambres** en secteurs **UHa et UHb**, et **une place** de stationnement **par chambre** pour les autres secteurs UH.
- **une place** de stationnement pour **10 m²**. de salle de restaurant avec une franchise de 100 m².

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

***2- Stationnement 2 roues :***

***Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements,*** lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

***Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux,*** lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

***Pour les nouvelles constructions à usage de commerces,*** lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / commerce.

## Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

**A) Pour tous les secteurs :**

1 - Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

2 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité. Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.

4 - Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles qu'abris de jardin ou remises, etc..., devront être masqué par un écran de verdure.

**B) Pour le secteur 1AUhc :**

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à **30% de la superficie du terrain** supportant l'opération.

**C) Pour le secteur 1AUi :**

Dans la marge de recul inconstructible de 10 mètres vis-à-vis de la limite d'emprise de la voie communale n°7 « du bourg à Kergonan », il sera exigé la réalisé d'une bande paysagère sur l'ensemble du linéaire, sous forme de pelouses ponctuées d'arbres d'essences locales.

## Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

*Supprimé par la loi ALUR.*

## Article AU.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des adaptations de volumétrie peuvent être admises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

## Article AU.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sur la commune, la zone A comprend un secteur particulier :

- **Am :** zone agricole à vocation conchylicole sur le domaine public maritime(DPM)

## Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

## Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

**RAPPELS :**

**Les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet sont applicables aux zones A situées dans les différentes zones règlementées par le P.P.R.L.**
**Les occupations et utilisations du sol interdites sont encadrées par l'article 1 du règlement de chacune des zones (zone hachurée rouge, zone rouge, zone orange et zone bleue).**
**Tout projet qu'il concerne des biens existants, des projets d'extension, de changement de destination, de reconstruction après sinistre est règlementé par ces dispositions.**

**1. Sont interdits en tous secteurs :**
- Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des installations liées au camping à la ferme. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.

**2. Sont interdits en secteur Am :**
- Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article A2,
- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer.

**3- Pour toutes les zones humides,** sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations…) sauf les aménagements, travaux et installations cités dans l'article A.2.

**4 -** En dehors des périmètres de diversité commerciale, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite. Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée. **En dehors des périmètres de centralité et de diversité commerciales**, la commercialité du bâti restera acquise à surface de plancher équivalente (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire) sous condition de non-changement d'activité. Une extension mesurée des commerces existants pourra être autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

**5- Sont interdites** les constructions nouvelles y compris les extensions des constructions existantes situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).

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

**RAPPELS :**

**Les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet sont applicables aux zones A situées dans les différentes zones règlementées par le P.P.R.L.**
**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont encadrées par l'article 2 du règlement de chacune des zones (zone hachurée rouge, zone rouge, zone orange et zone bleue).**
**Tout projet qu'il concerne des biens existants, des projets d'extension, de changement de destination, de reconstruction après sinistre est règlementé par ces dispositions.**

**1. Sont admis pour toutes les zones :**

- Les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2. Sont de plus admis en zone A :**

- **Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs** (= logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles), à condition :
    - que la construction soit implantée au sein ou en continuité d'un espace urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions.
    - que le nombre de logements de fonction par exploitation devra être justifié par le demandeur, en lien avec le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de

diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, locaux de transformation et locaux de vente des produits issus de l'activité agricole, chambres d'hôtes, bâtiments à vocation énergétique dont l'approvisionnement est majoritairement assuré par des matières premières agricoles…) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

- Pour les professionnels agricoles, les constructions destinées au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à l'exploitation des ressources dans le respect de leur règlementation spécifique.

**3. Peut également être autorisé :**

**Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).**

**A- <u>En zones A :</u>**

- Le **changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- **La réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation**, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **L'extension des bâtiments d'habitation**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **L'extension ne sera autorisée** que sous réserve :
  - que la surface totale initiale du bâtiment existant soit supérieure à 60 m² et que la surface définitive y compris l'extension ne dépasse pas 250 m²
  - **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.**
  - **que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :**
    - **20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
    - **ou 30 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

- La construction d'**<u>une annexe</u>** à compter de la date d'approbation du présent PLU sur les terrains supportant une habitation, dans la limite **12 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, accolée** ou à **15 mètres maximum de cette habitation et d'une hauteur maximale de 4 m**, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Une **piscine** sans superstructures dont la superficie est inférieure ou égale à **30 m².**

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

**B- En secteur Am :**

Dans le respect des articles R.923-9 et suivants du code rural et de la pêche maritime, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines :
- Les cales,
- Les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,
- Les bassins submersibles,
- Les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée,
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants.

Sous réserve de démontrer l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre :
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
    - Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés aux bâtiments à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaires, sanitaires, salle commune,
    - Des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10% de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

**C- Dispositions spécifiques aux zones humides :**

La destruction, même partielle, de zones humides, quelle que soit leur superficie est interdite, sauf si :
- Le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général,
- Le nouveau projet contribue à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique de cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide,
- Le nouveau projet concerne une extension limitée de bâtiment existant.

## Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, 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 (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

**2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

## Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

**1. Adduction en eau potable**
Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

**2. Eaux pluviales**
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal, dont les règles générales sont les suivantes :**

- Maitrise de l'imperméabilisation des sols
- Compensation de toutes nouvelles imperméabilisations (créations ou extensions) par une mesure de gestion des eaux pluviales.
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain,
- Infiltration des eaux pluviales
- Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration, limitation du débit à l'aval des ouvrages de gestion des eaux pluviales à 3 l/s/ha sur tout le territoire de la commune.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales.

**3. Eaux usées**
Les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont 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 la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

**4. Raccordements aux réseaux**
Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

## Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la loi ALUR*

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

**1. <u>Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :</u>**

Les nouvelles constructions doivent être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques**.**

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).
Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

**2. <u>Recul par rapport aux voies départementales hors agglomération</u> :**

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- **35 mètres des routes de 1ère catégorie : la RD n° 783.**

Ce recul peut être réduit à 25 mètres pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation.
Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) et à l'accessibilité de la zone.

- **15 mètres des routes de 3ème catégorie : la RD n° 44.**

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

**Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**
- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

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

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

**1-** Les constructions doivent être édifiées :
- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

**2-** Les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitations futures ou existantes.

### Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

### Article A.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article A.10 : hauteur maximale des constructions

**1- Cas général :**
La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc. n'est pas réglementée.

**2- Constructions neuves à usage de logement de fonction des agriculteurs :**
La hauteur maximale des logements de fonction, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

| zone | A l'aplomb des façades | Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°) | Pour les autres formes de toitures |
|---|---|---|---|
| **A** | 3,50 mètres | 8 mètres au faîtage | 6 mètres |

**3. <u>En secteur Am</u> :**
La hauteur maximale des nouvelles constructions calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder **6 mètres au faîtage.**

## Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

### 1° - Généralités

Le projet 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° - Constructions s'inspirant de l'architecture traditionnelle

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet …).
Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, de préférence rectangulaire dans le sens du faîtage et éventuellement de volumes secondaires plus bas.
Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal,
- une dominante horizontale pour les volumes, et une dominante verticale pour les percements, qui seront donc plus hauts que larges,
- des pentes de toitures voisines de 45° ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité,
- des cheminés au sommet d'un ou des pignons,
- des rez-de-chaussées de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0,30 mètre du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux,
- des pignons très peu percés (2 ouvertures maximum),
- l'absence de chien-assis, de lucarnes rampantes, de lucarne « en défoncé », et de balcons insérés dans le plan de la toiture ; Exceptionnellement toléré, ces percements ou lucarnes n'affecteront qu'une faible partie du linéaire de la toiture,
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte, en zinc ou en chaume,
- des murs en pierre apparente ou enduits.

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.
Les constructions d'annexes indépendantes telles que garage, remise, hangar, atelier, abri de jardin, etc. devront s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre. Les annexes réalisées avec des moyens de récupération sont interdites.

### 3° - Constructions d'expression contemporaine

Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture. Ces constructions devront également répondre à un souci d'intégration dans le paysage,

par nature plus traditionnel ; intégration qui sera appréciée au regard des volumes, des matériaux et des couleurs.
Sans entraver la création architecturale, l'autorité en charge de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme veillera à la qualité architecturale du projet. A cet égard, l'autorité administrative pourra imposer des prescriptions architecturales afin d'assurer la bonne intégration du projet dans le paysage.

**4° - Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial, identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

**Façades**
Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.
Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

**Toitures**
Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.
Les lucarnes existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.
Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaumes, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45° ; les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

**Ouvertures et menuiseries**
Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.
Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

**5° - Clôtures**

La délivrance d'autorisation d'édification de clôture est soumise à une procédure de déclaration préalable. Cette mesure s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures sur voie qualitatives de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.
Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) ou la circulation.

**Matériaux et aspect**

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels,
- des murets en pierre sèche ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées,
- des écrans végétaux constitués d'essences locales (dont la liste figure dans les annexes du présent règlement),
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation,
- des balustrades ajourées de couleur mat, de faible hauteur,
- des blocs de parement végétalisés, s'ils sont adaptés à l'esthétisme des lieux,
- des murets en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).

**Hauteur**

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au plus 1,50 mètre par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
Dans le cas de la réalisation d'un muret, la hauteur de ne devra pas dépasser 1 mètre.
La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) sur limites séparatives ne devra pas dépasser 1,80 mètres par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) ou la circulation.

**Un maximum d'un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).**

## Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

## Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.
Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises… devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de

plantations en mélange).
Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.
En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées soient plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

## Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

*Supprimé par la loi ALUR*

## Article A.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des adaptations de volumétrie peuvent être admises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

## Article A.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries…) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Les **zones N** constituent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Les **zones N** couvrent les sites les plus sensibles de la commune et sont destinées à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Sur la commune, elles comprennent 10 secteurs particuliers :

- **N :** secteur à dominante naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et paysages,
- **Ne** : secteur d'habitat diffus situé au sein de l'espace rural,
- **Ng** : secteur correspondant à la partie aménagée et non bâtie du golf de Cornouaille,
- **Ni :** secteur d'activités situé au sein de l'espace rural,
- **NL** : secteur couvrant des espaces à dominante naturelle destinés à être ouvert au public et susceptibles de recevoir des aménagements publics,
- **Np1** : secteur portuaire à dominante naturelle situé en amont de l'anse du bourg,
- **Np2** : secteur à vocation portuaire et nautique situé en aval de l'anse du bourg,
- **Np3** : secteur aménagé à vocation portuaire et nautique comprenant les bassins de Port-la-Forêt et les espaces aménagés de l'ancien îlot Skoen,
- **Ns** : secteur délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver (espaces remarquables).
- **Nt** : secteur correspondant à des installations de camping et de caravanage ainsi qu'aux équipements légers de loisirs, en discontinuité des agglomérations ou dans des sites sensibles.

### Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

## Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

**RAPPELS :**

**Les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet sont applicables aux zones N situées dans les différentes zones règlementées par le P.P.R.L.**
**Les occupations et utilisations du sol interdites sont encadrées par l'article 1 du règlement de chacune des zones (zone hachurée rouge, zone rouge, zone orange et zone bleue).**
**Tout projet qu'il concerne des biens existants, des projets d'extension, de changement de destination, de reconstruction après sinistre est règlementé par ces dispositions.**

**1. Sont interdits <u>pour tous les secteurs de la zone N</u> :**

- Toutes les constructions non mentionnées à l'article N.2
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois (consécutifs ou non) par an. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.

**2. Pour toutes les zones humides,** sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations…) sauf les aménagements, travaux et installations cités dans l'article UH.2.

**3 -** En dehors des périmètres de diversité commerciale, toute activité commerciale <u>nouvelle</u>, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite. Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée. **En dehors des périmètres de centralité et de diversité commerciales**, la commercialité du bâti restera acquise à surface de plancher équivalente (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire) sous condition de non-changement d'activité. Une extension mesurée des commerces existants pourra être autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

**4- Sont interdites** les constructions nouvelles y compris les extensions des constructions existantes situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).

**5. sont en outre interdits, <u>en zone Ne</u> :**
- Toutes les constructions non mentionnées à l'article N.2.

**6. sont en outre interdits, <u>en zone Ng</u> :**
- Toutes les constructions non mentionnées à l'article N.2.

**7. sont en outre interdits, <u>en zone Ni</u> :**
- Toutes les constructions non mentionnées à l'article N.2.

**8. sont en outre interdits, <u>en zone NL</u> :**
- Toutes les constructions non mentionnées à l'article N.2.

**9. sont en outre interdits, <u>en zone Np1</u> :**
- Toutes les constructions non mentionnées à l'article N.2.

**10. sont en outre interdits, <u>en zone Np2</u> :**
- Toutes les constructions non mentionnées à l'article N.2.

**11. sont en outre interdits, <u>en zone Np3</u> :**
- Toutes les constructions non mentionnées à l'article N.2.

**12. sont en outre interdits, <u>en zone Ns</u> :**
- Toutes les constructions non mentionnées à l'article N.2.

**13. sont en outre interdits, <u>en zone Nt</u> :**
- Toutes les constructions non mentionnées à l'article N.2.

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

**RAPPELS :**

**Les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet sont applicables aux zones N situées dans les différentes zones règlementées par le P.P.R.L.**
**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont encadrées par l'article 2 du règlement de chacune des zones (zone hachurée rouge, zone rouge, zone orange et zone bleue).**
**Tout projet qu'il concerne des biens existants, des projets d'extension, de changement de destination, de reconstruction après sinistre est règlementé par ces dispositions.**

### 1. Sont admis dans le secteur N :

a- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

b- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

### 2. Peut également être autorisé :

**Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).**

- Le **changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), en application des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

- **La réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation**, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **L'extension des bâtiments d'habitation**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **L'extension ne sera autorisée** que sous réserve :
  - **que la surface totale initiale du bâtiment existant soit supérieure à 60 m² et que la surface définitive y compris l'extension ne dépasse pas 250 m²**
  - **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.**

**- que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :**
- **20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
- **ou 30 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

- **La construction <u>d'une annexe</u> <u>à compter de la date d'approbation du présent PLU</u> sur les terrains supportant une habitation, dans la limite 12 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, accolée ou à 15 mètres maximum de cette habitation et d'une hauteur maximale de 4 m, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

- **Une piscine sans superstructures dont la superficie est inférieure ou égale à 30 m².**

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

**3. Sont admis dans la zone Ne, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :**

- Le **changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), en application des dispositions des articles R 341-16 et suivants du code de l'environnement.

- **Les extensions des bâtiments d'habitation**, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **L'extension ne sera autorisée** que sous réserve :

  **- que la surface totale initiale du bâtiment existant soit supérieure à 60 m² et que la surface définitive y compris l'extension ne dépasse pas 250 m²**
  **- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.**
  **- que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :**
  - **30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
  - **ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

- **La construction <u>d'une annexe</u> <u>à compter de la date d'approbation du présent PLU</u> sur les terrains supportant une habitation, dans la limite 12 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, accolée ou à 15 mètres maximum de cette habitation, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

- **Une piscine sans superstructures dont la superficie est inférieure ou égale à 30 m².**

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

**4. Sont admis dans la zone Ng, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :**

- Les aménagements et équipements liés au golf ainsi qu'aux équipements d'infrastructure ou de superstructure liés à l'entretien du terrain : arrosage, abri de matériel... dans une limite de 12 m²

d'emprise au sol,
- Les stationnements paysagers et voies d'accès liés au golf dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site,
- Les remblaiements et affouillements nécessaires à la réalisation de promenades publiques ou d'aménagements ouverts au public.

**5. Sont admis dans la zone Ni, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :**

- Les rénovations des bâtiments d'activités existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

- Le **changement de destination des bâtiments** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- L'extension d'un bâtiment à vocation d'activités, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - **30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
  - **ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

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

- **La construction <u>d'une annexe</u> <u>à compter de la date d'approbation du présent PLU</u> sur les terrains supportant une habitation dans la limite 12 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, accolée ou à 15 mètres maximum de cette habitation, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

**6. Sont admis dans la zone NL, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations et aménagements légers directement et strictement liés aux aires de jeux, de sport et de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'aménagement d'aire de repos, de jardins publics, d'aire de loisirs ou culturelles telles que théâtre de verdure, aire festive, etc...
- La modification d'aires de stationnement existantes,
- Les affouillements ou remblaiements nécessaires à la réalisation d'aires de stationnement et de promenades publiques, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

**7. Sont admis dans la zone Np1, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site amont de l'anse du bourg**

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation <u>et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'autorité portuaire d'un titre d'occupation approprié :</u>

- les ouvrages et équipements ayant un rapport avec l'utilisation nautique de l'anse tels que les estacades, perrés, cales ou ouvrages d'accès au rivage, ainsi que l'entretien des ouvrages existants,
- l'aménagement de zones de mouillages légers, faisant l'objet d'un règlement d'exploitation particulier, destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de pêche ou de plaisance tel que définies

à l'art R2124-39 et suiv. du CGPPP et D341-2, R341-4 et R341-5 et suiv. du code de tourisme et l'implantation de mouillages individuels réglementés."
- Les réseaux lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

**8. Sont admis dans la zone Np2, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site aval de l'anse du bourg**

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'autorité portuaire d'un titre d'occupation approprié :
- Les travaux, constructions et installations liées à l'aménagement ou la mise en valeur du port tels que passerelles, estacades, digues ou cales,
- Les équipements liés à l'accueil et l'information du public,
- Les installations et constructions liées à la conchyliculture et à l'aquaculture,
- Les travaux de dragage et d'entretien du chenal et du plan d'eau,
- L'aménagement de zones de mouillages destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R2124‑ 39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D341-2, R341-4 et R341-5 et suivants du code du tourisme, et l'implantation de mouillages individuels.
- Les réseaux lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

**9. Sont admis dans la zone Np3, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion au sein des bassins de Port-la-Forêt**

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'autorité portuaire d'un titre d'occupation approprié :
- Les travaux, constructions et installations liées à l'exploitation du port tels que les pontons, cales ou digues,
- Les constructions de caractère exceptionnel,
- Les aires de stockage de bateaux,
- Les équipements liés à l'accueil et l'information du public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les travaux de dragage et d'entretien du chenal et du plan d'eau,
- Les installations légères liées aux aires de jeux et de sports.
- Les réseaux lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

**10. Pour la zone Ns :**

Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, 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 :
- 1° 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 ;
- 2° 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 ;

- 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

  a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

  b) 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 ;
- 5° 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 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En vertu de l'article L.121-25 du code de l'urbanisme, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie.
Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.
Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

En vertu de l'article L.121-26 du code de l'urbanisme, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

**11. Sont admis dans la zone Nt, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :**

- Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de sport et de loisirs dans la mesure où ils ne génèrent pas une extension de l'urbanisation.
- Les terrains de campings et de caravanage dans la mesure où ils ne génèrent pas une extension de l'urbanisation,
- L'extension d'un bâtiment à vocation de sport et de loisirs, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - **30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
  - **ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

- **La construction <u>d'une nouvelle annexe</u> <u>à compter de la date d'approbation du présent PLU</u> sur les terrains supportant une habitation dans la limite 12 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, accolée ou à 15 mètres maximum de cette habitation, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

- Les exhaussements et affouillements d'importance limitée nécessaires à l'aménagement d'aires de jeux, tels que mini-golf, piste de skate-board, jeu d'enfants, tennis, etc.

**12. Pour toutes les zones humides, sont seuls admis, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

## Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, 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 (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

**2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

## Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

**1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit

être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

**2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal, dont les règles générales sont les suivantes :**

- Maitrise de l'imperméabilisation des sols
- Compensation de toutes nouvelles imperméabilisations (créations ou extensions) par une mesure de gestion des eaux pluviales.
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain,
- Infiltration des eaux pluviales
- Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration, limitation du débit à l'aval des ouvrages de gestion des eaux pluviales à 3 l/s/ha sur tout le territoire de la commune.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales.

**3. Eaux usées**

Les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont 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 la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.
Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

**4. Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

## Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la loi ALUR*

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

**1. <u>Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :</u>**

Les nouvelles constructions doivent être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques**.**

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).
Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

**2. <u>Recul par rapport aux voies départementales hors agglomération</u> :**

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de :
- **35 mètres des routes de 1ère catégorie : la RD n° 783.**

Ce recul peut être réduit à 25 mètres pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation.
Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) et à l'accessibilité de la zone.

- **15 mètres des routes de 3ème catégorie : la RD n° 44.**

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

**Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**
- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements.

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

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

**1-** Les constructions doivent être édifiées :
- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

**La construction d'annexes** (garage, atelier, remise, ...) à l'exclusion des locaux professionnels, est autorisée en limite séparative.
Dans ce cas, la surface de ces annexes ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol et la hauteur maximale sera de :
- 5,5 mètres au faîte et de 3,5 mètres à l'égout du toit pour les toits à pente,
- 3,5 mètres au faîte pour les toits plats.

Pour les constructions annexes, un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver.

**2- A titre exceptionnel**, une implantation différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager** :
- 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.

## Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

## Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article N.10 : hauteur maximale des constructions

**1- Cas général :**
La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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.
Sauf raisons techniques contraires, **la hauteur des nouvelles constructions n'excédera pas 8 mètres au point le plus haut.**

**2. Cas des bâtiments d'habitation pré existants :** les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.
Toutefois, les surélévations du bâtiment d'habitation pré existant permettant de créer un étage habitable supplémentaire sont autorisées.

**3. Cas des annexes aux bâtiments d'habitation pré existants :**
Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

| hauteur maximale à l'égout des toitures* | hauteur maximale au faîtage |
|---|---|
| **3,5 mètres** | **5,5 mètres** |

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

## Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

### 1° - Généralités

Le projet 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° - Constructions s'inspirant de l'architecture traditionnelle

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet …).
Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, de préférence rectangulaire dans le sens du faîtage et éventuellement de volumes secondaires plus bas.
Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal,
- une dominante horizontale pour les volumes, et une dominante verticale pour les percements, qui seront donc plus hauts que larges,
- des pentes de toitures voisines de 45° ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité,
- des cheminés au sommet d'un ou des pignons,
- des rez-de-chaussées de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0,30 mètre du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux,
- des pignons très peu percés (2 ouvertures maximum),
- l'absence de chien-assis, de lucarnes rampantes, de lucarne « en défoncé », et de balcons insérés dans le plan de la toiture ; Exceptionnellement toléré, ces percements ou lucarnes n'affecteront qu'une faible partie du linéaire de la toiture,
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte, en zinc ou en chaume,
- des murs en pierre apparente ou enduits.

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.
Les constructions d'annexes indépendantes telles que garage, remise, hangar, atelier, abri de jardin, etc. devront s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre. Les annexes réalisées avec des moyens de récupération sont interdites.

### 3° - Constructions d'expression contemporaine

Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture. Ces constructions devront également répondre à un souci d'intégration dans le paysage, par nature plus traditionnel ; intégration qui sera appréciée au regard des volumes, des matériaux et des couleurs.
Sans entraver la création architecturale, l'autorité en charge de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme veillera à la qualité architecturale du projet. A cet égard, l'autorité administrative pourra imposer des prescriptions architecturales afin d'assurer la bonne intégration du projet dans le paysage.

**4° - Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial, identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

**Façades**
Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.
Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

**Toitures**
Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.
Les lucarnes existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.
Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaumes, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45° ; les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

**Ouvertures et menuiseries**
Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.
Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

**5° - Clôtures**

La délivrance d'autorisation d'édification de clôture est soumise à une procédure de déclaration préalable. Cette mesure s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures sur voie qualitatives de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.
Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) ou la circulation.

**Matériaux et aspect**

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels,
- des murets en pierre sèche ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées,
- des écrans végétaux constitués d'essences locales (dont la liste figure dans les annexes du présent règlement),
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation,
- des balustrades ajourées de couleur mat, de faible hauteur,
- des blocs de parement végétalisés, s'ils sont adaptés à l'esthétisme des lieux,
- des murets en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).

**Hauteur**

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au plus **1,50 mètre** par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
Dans le cas de la réalisation d'un muret, la hauteur de ne devra pas dépasser **1 mètre.**
La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) sur limites séparatives ne devra pas dépasser **1,80 mètre** par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, …) ou la circulation.

**Un maximum d'un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).**

## Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

## Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1°- D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.
- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :
    - pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
    - pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

2°- Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises… devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

3°- La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

## Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

*Supprimé par la loi ALUR*

## Article N.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

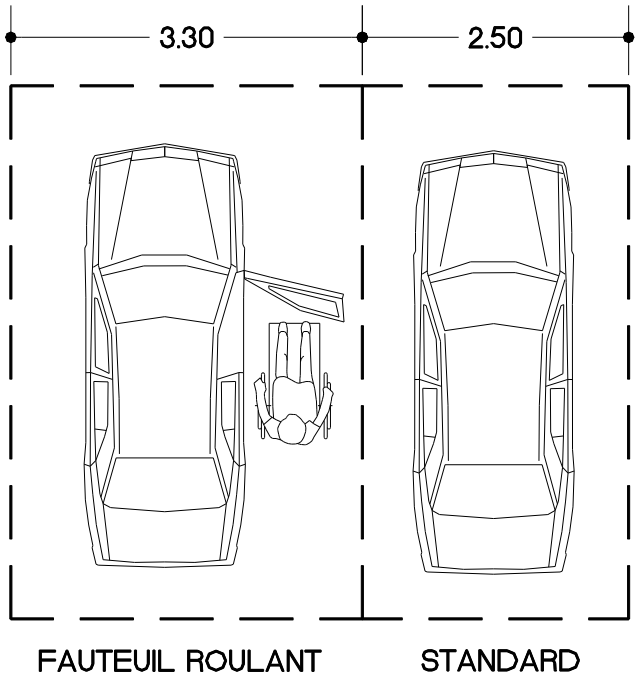
Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Des adaptations de volumétrie peuvent être admises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

## Article N.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries…) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

# ANNEXES

# ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RÉSERVÉES AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE




INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

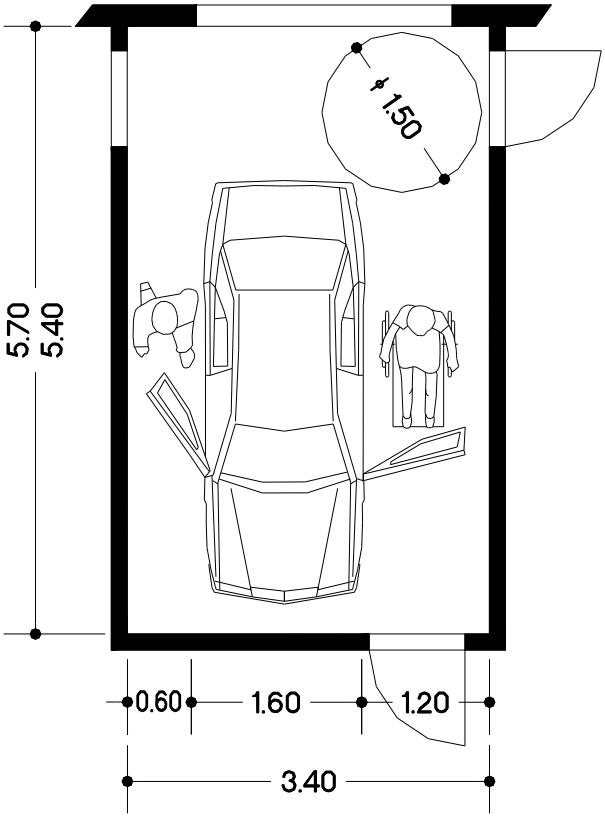
Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :
d'une largeur de 0,80 m,
libre de tout obstacle,
protégée de la circulation,
sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.




BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :
La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

# ANNEXE 2 : QUELQUES DÉFINITIONS RETENUES POUR L'APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

**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.

**Alignement :** l'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend les chaussées, les trottoirs, les espaces plantés, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces. En cas de voirie à créer, l'alignement correspond à la limite d'emprise de la future voie.

**Aménagements** : tous travaux (même non créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier les volumes existants d'une construction.

**Annexe :** construction non attenante à l'habitation ou à un bâtiment d'activités, située sur la même propriété, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ou à cette activité
Exemples : garage, abri de jardin, remise, piscine…

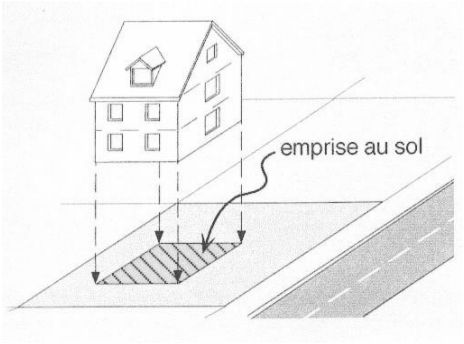
**Bâtiment présentant un Intérêt Architectural ou Patrimonial (= BIAP)** : construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, … (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole en fibrociments, …).

**Changement de destination** : travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme (cf. article R123-9 du CU) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre *Par exemple, la transformation d'un immeuble de logements non aidés en logement social, ou la transformation d'un commerce en un autre type de commerce ne constituent pas un changement de destination susceptible d'entraîner l'exigence d'un permis de construire préalable. En revanche, la transformation d'un hôtel en immeuble d'habitation est un changement de destination.*

**Égout du toit :** partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

**Emprise publique** : espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, …

**Emprise au sol des constructions** : 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.



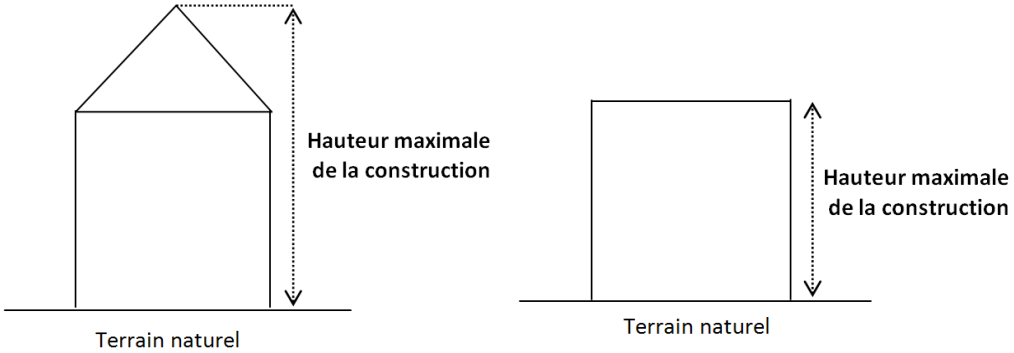

**Equipements publics ou d'intérêt collectif :** ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires, sociaux, de l'enseignement et des services annexes, culturels, sportifs, de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.
Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

**Extension** : il s'agit d'un ajout d'une surface ou d'un volume supplémentaire sur une construction existante. Cette extension est donc nécessairement accolée à la construction existante.

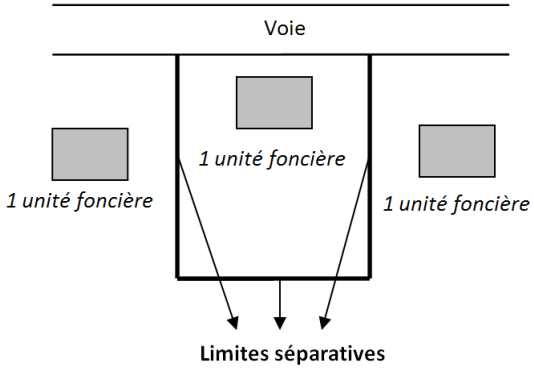
**Faîte :** sommet d'une construction

**Fond de parcelle :** il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à la voie ou l'emprise publique.
Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

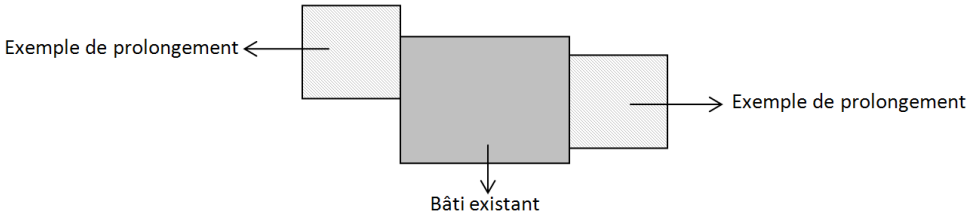
**Hauteur maximale** :
La hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'elle apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).
Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.




**Limites séparatives** : toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).




**Prolongement des bâtiments existants** : permettre une construction dans le prolongement d'un bâtiment existant signifie ici : prendre appui sur le volume existant, sans pour autant rester dans son strict gabarit.



**Voie ouverte au public** : une voie est un espace destiné à la circulation automobile ( ≠ chemin d'exploitation par exemple), qui dessert plusieurs lots (sinon il s'agit d'un accès). Il peut s'agir d'un espace en propriété publique ou privée.

**Reconstruction :** travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre, à une démolition, …

**Rénovation** : travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, …). Cette opération sous entend le maintien de la fonction antérieur du bâtiment et de son volume.

**Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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.

**Unité foncière** : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

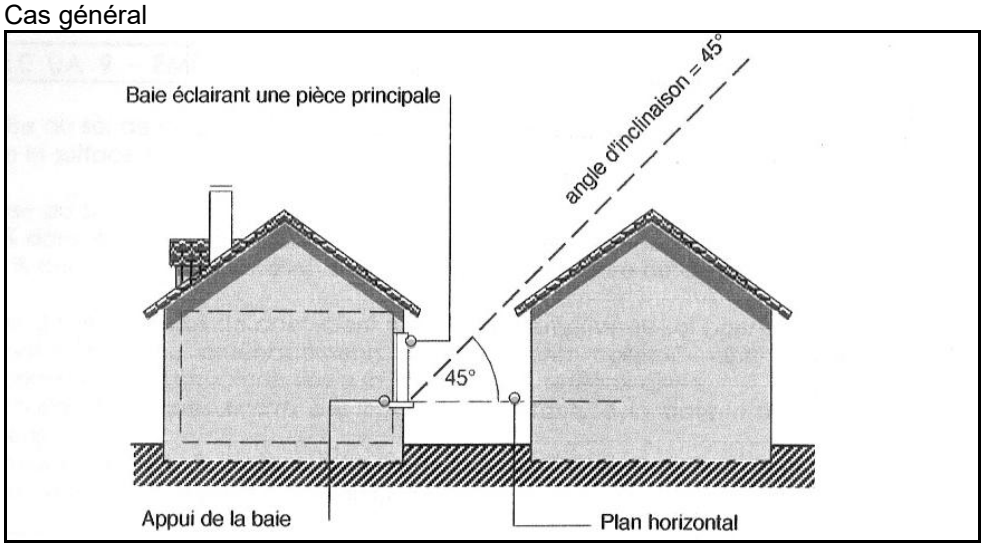
**Voies et emprises publiques** :

**Voies :** il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).
Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

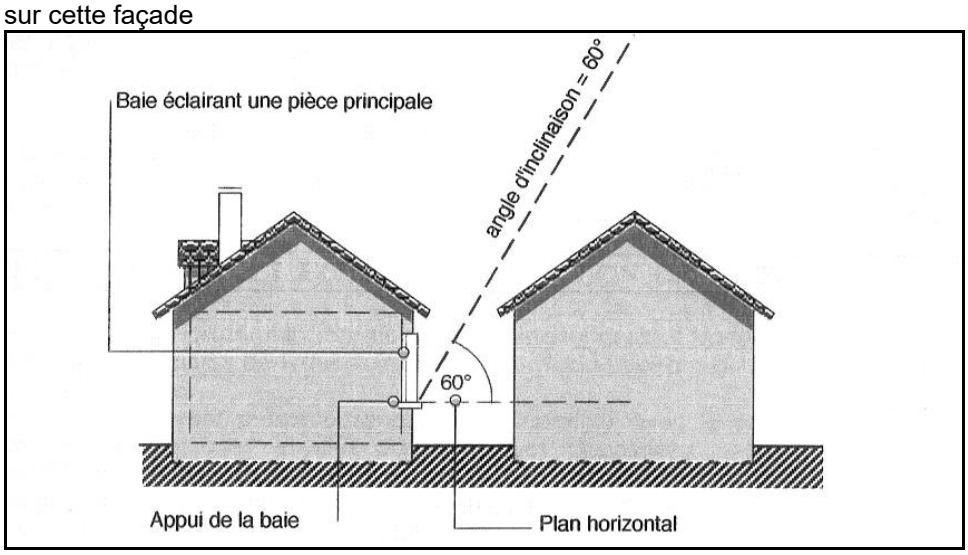
**Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, …

# ANNEXE 3 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cas général




Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade



# ANNEXE N°4 : RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE PLANTATION

## → Ne pas planter de plantes exotiques envahissantes

Il convient de se référer à la liste, en vigueur au moment des travaux (publiée sur le site internet du conservatoire botanique de Brest, des plantes vasculaires invasives de Bretagne). Les espèces citées ci-après et extraites de la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne peuvent notamment être rencontrées sur les talus.

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Caractère envahissant |
|---|---|---|
| Ail à trois angles | *Allium triquetrum L.* | plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité |
| Balsamine de l'Himalaya | *Impatiens glandulifera Royle* | plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité |
| Berbéris épine vinette | *Berberis darwinii Hook* | plante montrant une tendance à développer un caractère envahissant en milieu fortement anthropisé |
| Buddleia | *Buddleja davidii Franch.* | plante invasive potentielle |
| Chalef à feuilles étroites | *Elaeagnus angustifolia L.* | plante n'étant pas considérée comme invasive dans la région, mais connue comme telle dans des régions à climat proche |
| Cinéraire maritime | *Senecio cineraria DC* | plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité |
| Cotonéaster de Simons | *Cotoneaster simonsii Baker* | plante invasive potentielle |
| Cotonéaster rampant | *Cotoneaster horizontalis Decne.* | plante invasive potentielle |
| Croscomia | *Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.* | plante montrant une tendance à développer un caractère envahissant en milieu fortement anthropisé |
| Faux vernis du Japon | *Ailanthus altissima (Mill.) Swingle* | plante invasive potentielle |
| Griffe de sorcière | *Carpobrotus acinaciformis / edulis* | plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité |
| Herbe de la pampa | *Cortaderia selloana Asch. & Graebn.* | |
| Laurier cerise | *Prunus laurocerasus L.* | |
| Laurier sauce | *Laurus nobilis L.* | plante en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels |

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Caractère envahissant |
|---|---|---|
| Renouée du japon | *Reynoutria japonica Houtt.* | plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité |
| Renouée de Sakhaline | *Reynoutria sachalinensis / x bohemica* | |
| Renouée de l'Himalaya | *Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.* | |
| Rhododendron pontique | *Rhododendron ponticum L.* | |
| Robinier faux-acacia | *Robinia pseudoacacia L* | plante invasive potentielle |
| Séneçon en arbre | *Baccharis halimifolia L.* | plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité |

### → Ecarter les plantes ornementales à forte production végétative

Il est primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers-retours à la déchetterie.

Ainsi, les plantes ornementales suivantes sont fortement déconseillées : thuyas, lauriers, bambous, Cyprès de Leyland.

### → Eviter la plantation de haie mono-spécifique

### → Intégrer dans la haie au moins une plante locale afin de favoriser la biodiversité

**Plantations : le choix des essences locales**

Afin de favoriser la biodiversité, les plantations doivent s'orienter vers des haies fonctionnelles d'un point de vue écologique.

Il convient de **choisir des essences locales** adaptées à leur milieu.

La structure de la haie créée est très importante pour de nombreuses espèces et en particulier les oiseaux. Pour plus de biodiversité, il est intéressant de **planter une haie tristrate** avec une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente. Par exemple, une strate arbustive dense offre nourriture et refuge pour la faune du bocage (Noisetier, Fusain d'Europe…).

La **diversité des essences plantées** est également garante de biodiversité.

Les espèces à baies comme la Bourdaine, le Cornouiller sanguin, le Fusain d'Europe, le Sureau noir apportent d'importantes ressources alimentaires notamment pour les passereaux.

Les essences mellifères qui attireront les insectes pollinisateurs sont également à favoriser : Tilleul, Chèvrefeuille des bois, Bruyère cendrée, Arbousier, Troène…

Il est également intéressant d'avoir des arbres au feuillage persistant ou semi persistant l'hiver comme le Charme, le Troène ou le Houx créant un bon couvert pour abriter la faune.

Au niveau de la strate herbacée, des jachères fleuries composées de plantes annuelles, bisannuelles ou pérennes d'espèces sauvages peuvent être semées.

La gestion extensive des ourlets herbeux situés au pied des haies est garante de la biodiversité. Il convient donc de limiter l'entretien au strict minimum nécessaire.

Les plantes listées ci-après sont des espèces locales adaptées aux talus à privilégier pour les plantations.

***Arbres***

| | | | *Intérêts faunistiques majeurs* |
|---|---|---|---|
| Alisier torminal | *Sorbus torminalis (L.) Crantz* | Feuillage caduque | Oiseaux |
| Charme | *Carpinus betulus L.* | Feuillage semi-persistant | Petits mammifères |
| Chêne pédonculé | *Quercus robur L.* | Feuillage caduque | Invertébrés, mammifères, oiseaux |
| Erable champêtre | *Acer campestre L.* | Feuillage caduque | Insectes butineurs |
| Frêne | *Fraxinus excelsior L.* | Feuillage caduque | |
| Hêtre | *Fagus sylvatica L.* | Feuillage caduque | |
| Merisier | *Prunus avium L.* | Feuillage caduque | Insectes butineurs, oiseaux |
| Néflier commun | *Mespilus germanica L.* | Feuillage caduque | Oiseaux |
| Noyer | *Juglans regia L.* | Feuillage caduque | |
| Pommier sauvage | *Malus sylvestris Mill.* | Feuillage caduque | Insectes butineurs, oiseaux |

***Arbustes***

| | | | *Intérêts faunistiques majeurs* |
|---|---|---|---|
| Bourdaine | *Frangula alnus Mill.* | Feuillage caduque | Insectes butineurs, oiseaux |
| Buis | *Buxus sempervirens L.* | Feuillage persistant | Insectes butineurs |
| Cornouiller sanguin | *Cornus sanguinea L.* | Feuillage caduque | Insectes butineurs, oiseaux |
| Fusain d'Europe | *Euonymus europaeus L.* | Feuillage persistant | Insectes butineurs, oiseaux |
| Houx | *Ilex aquifolium L.* | Feuillage persistant | Insectes butineurs, oiseaux |
| Noisetier | *Corylus avellana L.* | Feuillage caduque | Insectes butineurs, mammifères |
| Sorbier des oiseaux | *Sorbus aucuparia L.* | Feuillage caduque | Insectes butineurs, oiseaux |
| Sureau noir | *Sambucus nigra L.* | Feuillage caduque | Insectes butineurs, oiseaux |

***Arbustes***

| | | | |
|---|---|---|---|
| Troène commun | *Ligustrum vulgare L.* | Feuillage semi-persistant | Insectes butineurs, oiseaux |
| Viorne obier | *Viburnum opulus L.* | Feuillage caduque | Insectes butineurs, oiseaux |

***Arbrisseaux***

| | | | |
|---|---|---|---|
| Genêt à balais | *Cytisus scoparius (L.) Link* | *Feuillage caduque* | Insectes butineurs |
| Eglantier | *Rosa canina L.* | *Feuillage caduque* | Insectes butineurs, oiseaux |

***Sous-arbrisseaux***

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruyère cendrée | *Erica cinerea L.* | *Feuillage persistant* | Insectes butineurs |
| Callune commune | *Calluna vulgaris (L.) Hull* | *Feuillage persistant* | Insectes butineurs |

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

***Arbustes***

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbousier commun | *Arbutus unedo L.* | Feuillage persistant | Insectes butineurs, oiseaux |
| Cornouiller mâle | *Cornus mas L.* | Feuillage caduque | Insectes butineurs, oiseaux |
| Filaire à feuilles étroites | *Phillyrea angustifolia L.* | Feuillage persistant | |
| Nerprun alaterne | *Rhamnus alaternus L.* | Feuillage persistant | Insectes butineurs, oiseaux |
| Viorne tin | *Viburnum tinus L.* | Feuillage persistant | Insectes butineurs |

## → Favoriser les variétés horticoles mellifères

De nombreuses variétés horticoles utiles à la petite faune peuvent être plantées en accompagnement :

- ✓ **arbres** fruitiers
- ✓ **arbustes à feuillage caduque** : Amélanchier, Cornouiller blanc (Insectes butineurs, oiseaux), Deutzies (Insectes butineurs), Hortensia (Insectes butineurs), Kolkwitzia, Lila, Noisetier pourpre, Millepertuis (Insectes butineurs), Physocarpe à feuilles d'obier (Insectes butineurs), Rosiers (Insectes butineurs, oiseaux), Weigelias ;
- ✓ **arbustes à feuillage persistant** : Azalées, Coronille, Camélia, Oranger du Mexique (Insectes butineurs), Photinia (Insectes butineurs), Véroniques arbustives, Viornes…
- ✓ **arbrisseaux** : Cassis-Fleur, Ciste, Sauges, Fuchsia…
- ✓ **plantes grimpantes** : Chèvrefeuille, Clématite (Insectes butineurs, oiseaux)…

# ANNEXE N°5 : LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES DU BOCAGE BRETON

**ARBRES**

Alisier terminal
Aulne glutineux (Alnus glutmosa)
Aulne à feuille à cœur (Alnus corciata)
Aulne rouge (Alnus ruba)
Bouleau blanc (Betula verrucosa)
Cerisier tardif (Prunus serotina)
Châtaignier (Castanea sativa)
Chêne pédonculé (Quercus pedonculata, Quercus robur)
Chêne rouvre ou sessile (Quercus sessiflora ou petrae)
Cormier
Érable sycomore (Acer pseudo platanus)
Frêne commun (Fraximus excelsior)
Hêtre commun (Fagus sylvatic)
If (Taxus bacata)
Merisier des bois (Prumus avium)
Noyer commun (Juglans regia)
Orme champêtre (Ulmus campestris)
Orme (Ulmus resista)
Robinier faux acacia (Robinia pseudo acacia)
Tilleul à petites feuilles (Titia cordata)
Tilleul à grandes feuilles (Titia platyphillos)
Saule blanc (Salix caprea)

**ARBUSTES**

Ajoncs (Ulex)
Bourdaine (Rhamnus frangula)
Buis (Buxus)
Cerisier à grappes (Prumus padus)
Cerisier de Sainte-Lucie (Prumus mahaleb)
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Érable champêtre (Acer campestris)
Framboisier (Ribes ideaus)
Fusain d'Europe (Evonymus europeus)
Genêt à balai (Cytisus scoparius)
Houx commun (Ilex aquifolium)
Néflier (Maerpilus germanica)
Noisetier ou coudrier (Corylus avellana).
Noisetier à fruits.
Osier (Salix vinimalis)
Poirier sauvage (Pyrus communis)
Pommier commun (Malus)
Prunellier (Prunus spinosa)
Prunier myrobolan (Prunus cerasifera)
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)
Sureau noir (Sambucus nigra)
Troène de Chine
Viorne obier (Viburnum opuluse

# ANNEXE N°6 : RISQUES SISMIQUES

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.463-5 du code de l'environnement).