

Département du Finistère

**le Guilvinec**  
*vue sur océan*

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

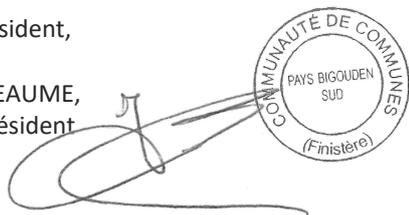
Dossier d'approbation

### 4.1 - Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 29 septembre 2022  
Pour la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud

Pour le Président,

Eric JOUSSEAUME,  
1er vice-président

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official seal. The seal contains the text 'COMMUNAUTÉ DE COMMUNES' around the top edge, 'PAYS BIGOUDEN SUD' in the center, and '(Finistère)' at the bottom.



# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>24</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh.....	25
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ueq .....	43
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui .....	53
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up.....	63
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut.....	70
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>83</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU .....	84
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....</b>	<b>100</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N .....	101
<b>ANNEXES.....</b>	<b>118</b>
ANNEXE N°1 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE.....	119
ANNEXE N°2 : LISTE DES PLANTES INTERDITES .....	121
ANNEXE N°3 : LISTE DES ESSENCES DE VEGETAUX RECOMMANDES POUR L'AMENAGEMENT DES PARCELLES PRIVEES .....	122
ANNEXE N°4 : RISQUES SISMIQUES .....	124
ANNEXE N°5 : REGLEMENTATION LIEE AUX SITES ARCHEOLOGIQUES .....	124
ANNEXE N°6 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE RADON .....	126

# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**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. du GUILVINEC, dont la révision a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

## **ORGANISATION DU REGLEMENT DES ZONES**

---

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en 2 sections et 16 articles :

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

**Article 1** : occupations et utilisations interdites

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

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

**Article 4** : 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** : superficie minimale des terrains constructibles – *Supprimé par la Loi ALUR*

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

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

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

**Article 9** : emprise au sol maximale des constructions

**Article 10** : hauteur maximale des constructions

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

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

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

**Article 14** : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal - *Supprimé par la Loi ALUR*

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

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

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du GUILVINEC y compris sur son territoire en mer (Domaine Public Maritime).**

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

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

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

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les habitations, les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les exploitations agricoles et forestières et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les éléments du paysage ou de patrimoine à préserver identifiés en application de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

## **PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

---

**1. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- 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 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application, les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- 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 loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,
- le règlement de voirie du conseil départemental approuvé le 4 décembre 1996.

**2. D'autres informations** pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître.

Il s'agit :

- des **zones dans lesquelles est institué le Droit de Prémption Urbain**, en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- des **zones de prémption créées au titre des Espaces Naturels Sensibles** par délibération du Conseil Départemental du Finistère ;
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir notamment dans les espaces soumis à une protection d'architecture.

**3. En application de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime**, 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 parties actuellement urbanisées, 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.

**4. La législation sur les découvertes archéologiques fortuites** (loi validée du 27 septembre 1941, titre III), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants).

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1er - 1er § : "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 les demandes de modification de la consistance des opérations".

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

## **CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT**

---

1. En application de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

**Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.**

2. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **doit être précédée d'une déclaration préalable**.

3. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre **être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

4. En application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal n°Del2019-033 en date du 28 juin 2019, **tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans la commune sont soumis à permis de démolir**.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

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

- les zones urbaines (U)
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles(A) – ***Pour mémoire : Il n'y a pas de zones agricoles sur le territoire du GUILVINEC***
- les zones naturelles et forestières (N)

Ces zones incluent notamment les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (article R.151-34 du Code de l'Urbanisme).

### **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 du GUILVINEC, plusieurs types de zones urbaines sont définis :

- Une zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 7 secteurs :

- **Uha** : secteur urbain correspondant à un type d'urbanisation dense, en ordre continu ; il couvre le centre-ville ancien. Il comprend un **sous-secteur « Uha1 »**, qui correspond au site des anciennes conserveries FURIC, à vocation d'opérations mixtes d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, dont notamment les activités du secteur tertiaire ou les équipements hôteliers et de tourisme.
- **Uhb** : secteur urbain couvrant les formes urbaines périphériques au centre-ville. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.
- **Uhc** : secteur urbain correspondant au tissu ancien à préserver dans le quartier spécifique de Men Meur (ancien hameau de pêcheurs).
- **Uhd** : secteur urbain correspondant aux 3 parcelles bâties en front de mer au niveau de la Grève Jaune au Sud de la rue de Men Meur.

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

- Une zone **Ui** destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

- Une zone **Up** à vocation portuaire, correspondant aux parties terrestres du port du Guilvinec-Léchiagat. Elle comprend un **sous-secteur Up1** institué sur la terre-plein jouxtant l'anse du Guilvinec.

- Une zone **Ut** correspondant aux activités touristiques.

## **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 compte 1 secteurs :

- **1AUhb** : secteurs à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, situés dans des quartiers périphériques au centre-ville.

- **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 compte deux secteurs :

- **2AUhb** : secteurs à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- **2AUp1** : secteur à vocation d'activités liées au port.

### **III. 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.

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.

Sur la commune, elles comprennent des secteurs particuliers :

- **Nm**, couvrant les parties du Domaine Public Maritime qui ne sont pas situées en zones Natura 2000 (ZSC et ZPS).
- **Nport** correspondant au plan d'eau portuaire du port du Guilvinec-Léchiagat.
- **Ns** correspondant aux espaces littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral). Un secteur **Nsm** correspond aux espaces remarquables maritimes.

## **LES NEUF DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES A L'ARTICLE R 123-9 DU CODE DE L'URBANISME**

*(dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 qui reste applicable au présent P.L.U. du GUILVINEC)*

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

### **- à l'habitation**

Il s'agit de toutes les catégories de logements sédentaires ; sont également inclus dans cette destination les logements de gardien et les logements de fonction.

### **- à l'hébergement hôtelier**

Il s'agit notamment des hôtels, résidences services (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs...) comportant des locaux ou services communs de type hôtelier.

### **- aux bureaux**

Il s'agit d'espaces où s'accomplit une activité dite « de bureau » (activité tertiaire, services, profession libérale, .....

### **- aux commerces**

Il s'agit notamment de locaux où s'exerce une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

### **- à l'artisanat**

Il s'agit notamment des locaux où exerce un artisan de production inscrit à la Chambre de Métier y compris les locaux accueillant les entreprises de BTP ou de commerces de gros.

### **- à l'industrie**

Il s'agit notamment des locaux accueillant les entreprises de production inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.

### **- à l'exploitation agricole ou forestière**

Il s'agit des locaux nécessaires au fonctionnement de l'exploitation (hangars, abris pour animaux, silos, serres...).

### **- à la fonction d'entrepôt**

Il s'agit de bâtiments, hangars, réserves où sont stockées des marchandises pour une durée limitée. Une surface destinée au stockage de marchandise supérieur à 10 % de la surface de plancher totale d'une opération mixte peut être considérée comme entrepôt.

### **- aux services publics ou d'intérêt collectif**

Ce sont notamment les équipements culturels, culturels, sociaux, socioculturels, de loisirs, sportifs, les établissements d'enseignement, de santé, pénitentiaire, les locaux et installations affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux, les constructions, installations aménagements liés aux différents réseaux ...

---

## **ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL ET PAYSAGER**

---

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

### **Article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

### **Article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

---

## **ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

### **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.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

---

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

---

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

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents 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. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

---

## **ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L.152-3 ET L.152-4 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.

## **PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

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

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

### **ZONES HUMIDES**

En application 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).

#### **Rappel des dispositions relatives à la préservation des zones humides imposées par le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) :**

« 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, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydrologique et biologique des cours d'eau et zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

La préservation des zones humides est un des objectifs de la gestion équilibrée de la ressource en eau mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

En application de la **disposition 8B-1 du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021** :

« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »

## **LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Il est rappelé ici que dans le cadre de la limitation des apports d'eau pluviales dans les réseaux publics, Le principe prioritaire est la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou du secteur aménagé. La gestion se fait donc prioritairement par infiltration ou rétention (tranchée ou puit d'infiltration, noue ou bassin).

Les aménagements liés aux accès, circulations et au stationnement privilégieront les surfaces perméables ou drainantes tels que dalles alvéolées, revêtements drainants,.....

## **LE RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES**

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine. Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine » versée dans le rapport de présentation constitue un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

---

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX COMMUNES ASSUJETTIES AUX DISPOSITIONS DE LA LOI DU 3 JANVIER 1986 DITE « LOI LITTORAL », CODIFIEE DANS LE CODE DE L'URBANISME (CU)**

---

Il est spécifié que :

- **Sur l'ensemble de la commune** : L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants, conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du CU.
  
- Par dérogation à l'article L. 121-8, **les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines** peuvent être autorisées 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 et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.  
Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.  
L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.  
Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. (article L.121-10 du CU).  
Il en est de même pour la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (article L.121-11 du CU).
  
- **Dans les espaces proches du rivage** : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

## QUELQUES DEFINITIONS

---

### 1- Aménagements :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier les volumes existants d'une construction.

### 2- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial :

Construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, ... (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole, ...).

### 3- Changement de destination :

Travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme : agriculture, bureau et services, commerce, artisanat, équipement collectif, entrepôt, habitation, hôtel, industrie. 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 devrait pas en principe constituer 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*).

### 4- Annexe :

Construction ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et qui est matériellement séparée de cette dernière.

Non habitable au sens de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale.

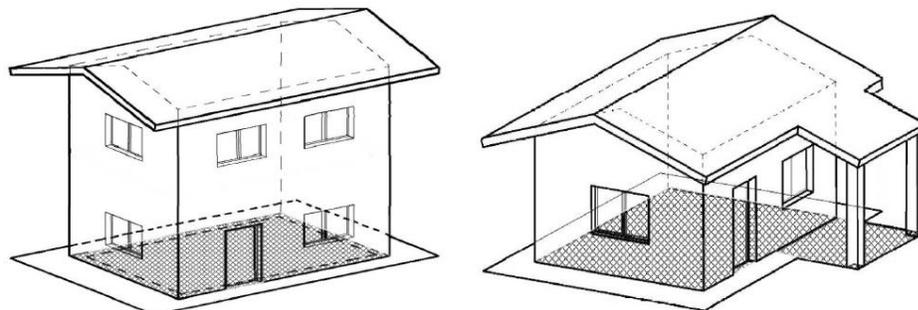
*Exemples d'annexe : une remise, un appentis, un bûcher, un atelier familial, un abri de jardin, un abri pour animaux, une piscine, un local technique, un garage...*

### 5- Dépendances :

On ne fait plus le distinguo avec la notion d'annexe.

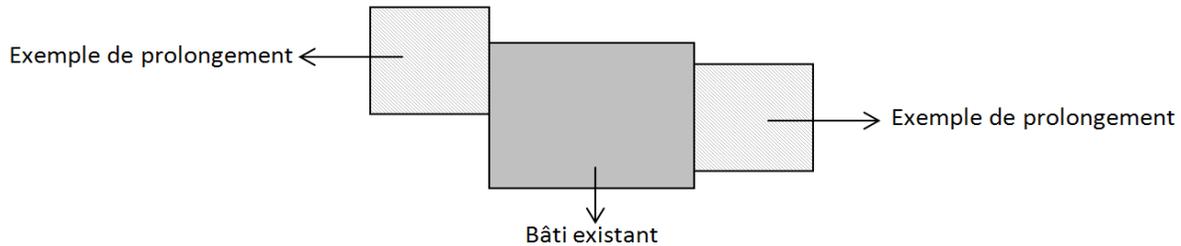
### 6- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture.



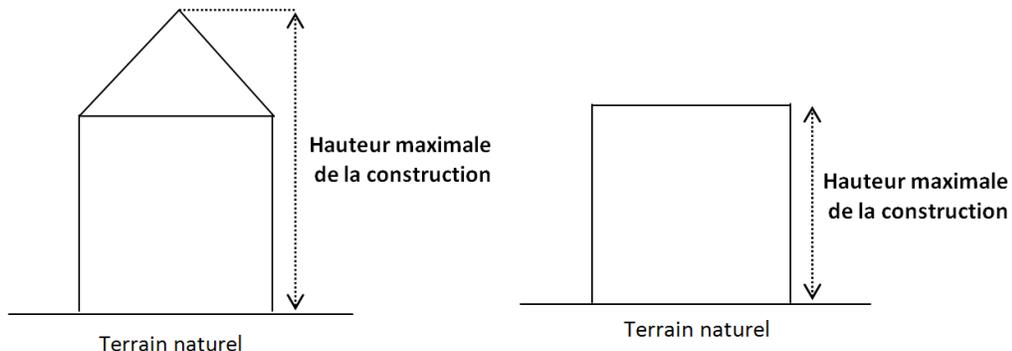
### **7- Extension :**

Il s'agit de l'agrandissement d'une enveloppe bâtie. L'extension ne doit pas être confondue avec une simple juxtaposition d'un nouveau bâtiment. L'extension implique l'existence d'un lien physique et fonctionnel entre les deux constructions. L'extension doit par ailleurs présenter, par son importance, un caractère subsidiaire par rapport au bâtiment d'origine.



### **8- Hauteur maximale :**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. **Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique.** Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

**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.

**Égout du toit** : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

**Faitage** : sommet d'une construction.

#### **Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :**

- **Toiture à deux pentes** : les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut (= le faitage dans ce cas).
- **Toiture avec attique** : le point de référence principal est le sommet de façade. L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade et un plan à 45° partant de ce point. L'attique devra être en recul d'au-moins de 1,90m par rapport aux pignons.

- **Toiture-terrasse** : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 9° et être masquée par l'acrotère.
- **Toiture monopente** : le point de référence principal est le sommet de façade. La pente de toit doit être comprise entre 9 et 20°.
- **Toiture courbe** : le point de référence est le sommet de façade. La courbe de toit doit s'inscrire dans un gabarit formé par des angles à 45° par rapport au sommet de façade, sans pouvoir excéder 4m à l'extrados (point le plus haut de la face supérieure de la courbe) par rapport à l'aplomb des façades.

**Expression de la hauteur des constructions :**

R = rez-de-chaussée

C = combles

1, 2 etc. = nombre d'étages

Le règlement peut exprimer les hauteurs maximales en nombre de niveaux.

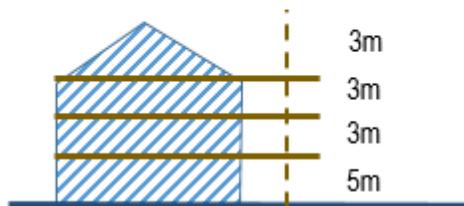
**Le nombre maximal de niveaux est défini par l'article 10 du règlement.**

**Pour les constructions ayant une vocation dominante habitat :**

- Le 1<sup>er</sup> niveau correspond au rez-de-chaussée d'un bâtiment (R) et a une hauteur maximale de 5 mètres.
- Pour les autres niveaux, il est compté une hauteur de 3 m par niveau.
- En cas de comble (C), la hauteur du dernier niveau au faîtage peut aller jusqu'à 3 mètres.

**Pour les constructions ayant d'autres destinations,** la hauteur du bâtiment doit s'inscrire dans le gabarit d'une construction à usage d'habitation sans obligation de respecter les hauteurs par niveau.

**Exemple de plan R+2+C**

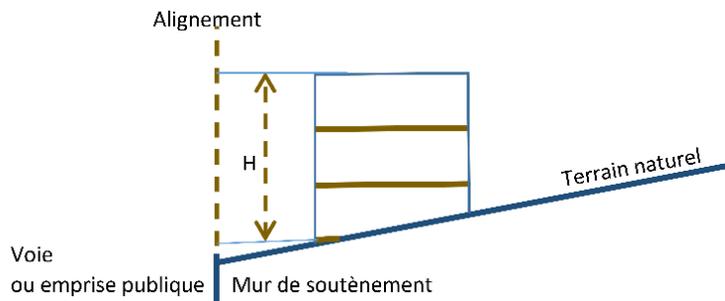


Un comble aménageable compte dans le nombre de niveaux autorisés, un duplex compte pour 2 niveaux.

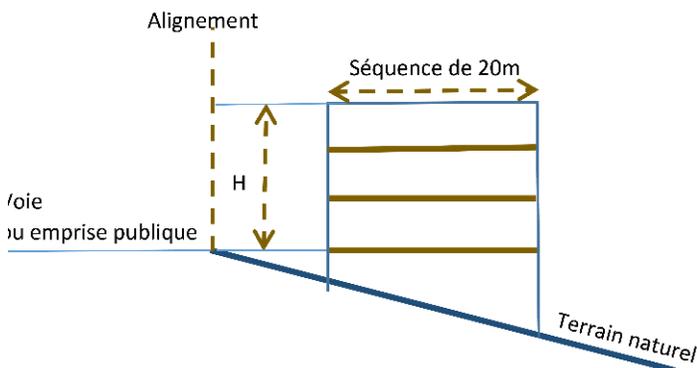
Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction émergeant de plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel.

**Dans le cas d'une hauteur exprimée en mètres, elle s'entend au faîtage ou à l'acrotère, sauf disposition contraire.**

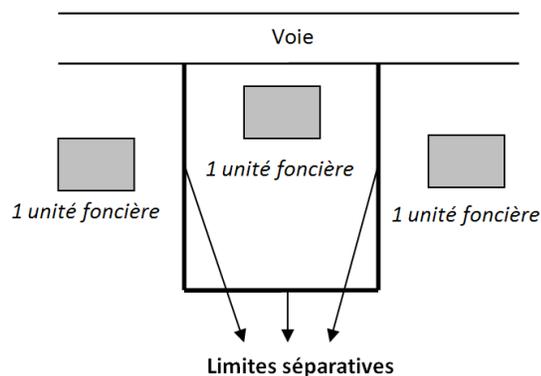
Dans le cas d'un terrain en surélévation par rapport à la voie de desserte ou à l'emprise publique, le nombre de niveaux et/ou la hauteur à prendre en compte est celui et ou/celle de la façade apparente depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte.

**Exemple : plan à 3 niveaux en surélévation :**

Dans le cas d'un terrain en déclivité, le nombre de niveaux à prendre en compte est celui apparent depuis l'emprise publique ou depuis la voie de desserte, pris à l'alignement, perpendiculairement à la construction. Le nombre maximal de niveaux autorisé est ensuite calculé par séquence de 20 mètres.

**Exemple : plan à 3 niveaux en déclivité :****9- Limites séparatives :**

Toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).

**10. Opération d'aménagement d'ensemble :**

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

**11- 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, ...

**12- 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 antérieure du bâtiment et de son volume.

**13- 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.

**14- Unité foncière :**

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**15- Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)****15.1. Voies**

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

## 15.2. Emprises publiques

Espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, ...

## 15.3 : Autres définitions

### La voirie communale distingue :

- les **voies communales** appartenant à la commune (parmi lesquelles, les anciens chemins vicinaux en état). Les voies communales sont des voies publiques ayant fait l'objet d'un classement officiel (voir procédures de classement), elles sont imprescriptibles et inaliénables.

- **les voies n'appartenant pas au domaine public routier de la commune, mais à son domaine privé** et qui sont spécifiquement affectées à l'usage du public sont dénommées " chemins ruraux".

Il ne faut pas la confondre avec les **voies privées qui appartiennent à des personnes privées**. Dans cette catégorie, on distingue :

- Chemins et sentiers d'exploitation

Ils appartiennent aux propriétaires riverains en copropriété et en usage commun et peuvent être interdits au public (Code rural L162-1).

- Chemins de desserte, de culture ou d'aisance

A la différence des chemins d'exploitation, ils desservent un seul héritage. Toutefois, le propriétaire privé peut décider de les ouvrir à la circulation du public. Ils deviennent alors des chemins de passage.

- Chemins de voisinage ou de quartier

Ces chemins sont indivis entre des propriétaires privés, ce qui les distingue des sentiers et des chemins d'exploitation.

- Chemins de terre

Ces chemins, plus larges qu'un sentier, ne sont pas affectés, en principe, à la circulation du public. Cette notion figure à l'article R 415-9 du Code de la route.

- Chemins forestiers

Les chemins privés utilisés pour l'exploitation des forêts sont soumises à la législation forestière.

Les **chemins de halage** constituent une dépendance du domaine public fluvial (compétence des services de la navigation) et peuvent être affectés à la circulation publique, au titre de la voirie routière (communale ou départementale).

### La voirie communautaire

Ce sont les voies appartenant aux communes membres de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) affectées à la circulation publique sous réserve que celles-ci aient été déclarées d'intérêt communautaire.

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

**Les zones urbaines sont dites "zones U".**

**Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh

La zone **Uh** est consacrée à l'habitat et peut accueillir les commerces, les services et activités compatibles avec l'habitat.

Sur la commune du GUILVINEC, plusieurs types de zones urbaines sont définis :

- **Uha** : secteur urbain correspondant à un type d'urbanisation dense, en ordre continu ; il couvre le centre-ville ancien. Il comprend un **sous-secteur « Uha1 »**, qui correspond au site des anciennes conserveries FURIC, à vocation d'opérations mixtes d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, dont notamment les activités du secteur tertiaire ou les équipements hôteliers et de tourisme.
- **Uhb** : secteur urbain couvrant les formes urbaines périphériques au centre-ville. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.
- **Uhc** : secteur urbain correspondant au tissu ancien à préserver dans le quartier spécifique de Men Meur (ancien hameau de pêcheurs).
- **Uhd** : secteur urbain correspondant aux 3 parcelles bâties en front de mer au niveau de la Grève Jaune au Sud de la rue de Men Meur.

Dans ces zones, sont admises les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce de détail, de bureaux qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.

### Rappels

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans toute la commune à la suite de la délibération du Conseil Municipal de la commune en date du 28 juin 2019. Dès lors toute démolition sur la commune est soumise à l'article R.421-27 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

**Dans les secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

**Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet** et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

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

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

Rappel :

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

#### 1. Cas général

Sont interdits :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone Uh, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- Les parcs d'attraction.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises du terrain sur lequel est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 10 m d'un cours d'eau naturel (= non busés).

**2. En dehors du périmètre de centralité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité – à l'exception des activités de vente à domicile et de services - 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 commerciale**, 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.

**3. Pour les constructions concernées par une restriction de changement de destination** (bâtiments spécifiquement indiqués sur le règlement graphique), **tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce en vue d'être transformés en habitations est interdit.**

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

### **1. Cas général**

Sont autorisés :

- 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.
- Le stationnement de caravanes sous réserve qu'il se fasse dans les bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur quelle qu'en soit la durée.
- Les constructions dans la bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

**2. Dans le périmètre de centralité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité – ainsi que les activités de vente à domicile et de services - sont autorisées.

**3. Pour les constructions concernées par une restriction de changement de destination** (bâtiments spécifiquement indiqués sur le règlement graphique), la transformation des rez-de-chaussée à vocation de commerce de détail vers du commerce et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire est autorisée.

**4. Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine**, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU). Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.

Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

**6. Pour le secteur Uhd**, particulièrement sensible du point de vue paysager, seules les restaurations de qualité et les reconstructions à l'identique ou dans les mêmes volumes pourront être autorisées, dans le respect du caractère architectural traditionnel.

---

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

### **Article Uh.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 ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 réputation, de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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.

Les accès et voie de desserte figurant dans le document d'OAP doivent être respectés dans un rapport de compatibilité.

### **Article Uh.4 : 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**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

## 2. Assainissement des 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 ne pourront être autorisées les constructions 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 le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

## 3. Assainissement des 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.**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales, à l'exception des eaux de vidange déchlorées des piscines.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

## 4. Raccordement aux réseaux

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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.

### **Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Supprimé par la Loi ALUR*

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

#### **1. Cas général**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

<b>Secteurs</b>	<b>Implantations par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques, ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu</b>
<b>Uha</b>	- soit à l'alignement. - soit avec le même recul que celui des constructions voisines, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
<b>Uha1</b>	Les implantations seront définies en compatibilité avec l'orientation d'aménagement établie sur ce site de renouvellement urbain.
<b>Uhb, Uhc</b>	- à une distance comprise entre 0 et 5 mètres. Dans le cas d'implantation en bordure de voie, la continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

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

#### **2. A titre exceptionnel, pour tous les secteurs, 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,

- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction,
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### 3. Cas particuliers

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, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

### 4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

### 1. Règles applicables aux constructions principales

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Uha	- Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre. La continuité sera assurée par un mur de clôture réalisé à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates.
Uha1	Les implantations seront définies en compatibilité avec l'orientation d'aménagement établie sur ce site de renouvellement urbain.
Uhb, Uhc	- Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu ou discontinu. - Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

### 2. Règles applicables aux annexes aux constructions principales :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Tous secteurs	- soit les annexes doivent être édifiées en limite séparatives. - soit les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 0,90 m.

**3. Les éoliennes** à usage domestique devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux limites séparatives.

**4. A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :**

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction,
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **5. Cas particuliers**

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, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

### **6. Pour les éléments identifiés en Espaces Boisés Classés (EBC)**

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères, identifiés en EBC au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

### **Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Non réglementé.*

### **Article Uh.9 : emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée est de :

<b>Secteurs</b>	<b>Emprise au sol maximale</b>
<b>Uha, Uha1, Uhd</b>	Non règlementé
<b>Uhb, Uhc</b>	60 %

Une emprise au sol supérieure pourra être acceptée dans les cas suivants :

- Parcelle de superficie inférieure à 250 m<sup>2</sup>,
- Démolition/reconstruction de bâtiment.

En cas de lotissement ou d'autorisation d'urbanisme valant division, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

## **Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions**

### **1. Cas général**

#### **1.1. Hauteur maximale des constructions principales :**

Elle est fixée en termes de niveaux dont la hauteur maximale associée est présentée dans les définitions des dispositions générales (Rez de chaussée = R = 5 m maximum et pour les autres niveaux = 3 m) et représente :

<b>Secteurs</b>	<b>Type de constructions</b>	<b>Nombre de niveaux maximum</b>
<b>Uha</b>	construction principale	R+1 ou R+1+C
<b>Uha1</b>	construction principale	R+2 ou R+2+C
<b>Uhb</b>	construction principale	R+1 ou R+1+C
<b>Uhc</b>	construction principale	R ou R+C

Dans le secteur Uha1, des hauteurs supérieures pourront être exceptionnellement admises notamment pour des opérations d'immeubles collectifs. Dans les autres secteurs, des hauteurs supérieures pourront être exceptionnellement admises notamment pour des opérations d'immeubles collectifs sans toutefois dépasser 11 mètres.

En secteur Uhd, particulièrement sensible du point de vue paysager, les restaurations de qualité et les reconstructions devront être réalisées à l'identique ou dans les mêmes volumes que l'existant afin de respecter le caractère architectural traditionnel.

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

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, un nombre de niveaux supérieur ou inférieur à celui fixé ci-dessus peut être autorisé ou imposé en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines, en raison de la nature du sol et de la prise en compte de la réglementation liée au risque. Par ailleurs, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée afin de limiter l'impact visuel depuis le domaine public maritime.

Les constructions individuelles comportant un ou plusieurs logements et couvertes par un toit à pente unique n'excéderont pas 7m50 de hauteur.

La hauteur maximale autorisée pour une éolienne est de 12 mètres, calculée à partir du terrain naturel.

**1.2.- Hauteur maximale des 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
<b>3,5 mètres</b>	<b>5,5 mètres</b>

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

**2. Cas particuliers**

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, phare, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des exceptions sont admises pour les bâtiments publics et/ou d'intérêt général tels que les équipements sportifs, scolaires éducatifs ou médicaux,... Dans ce cas, la hauteur maximale n'excédera pas 14 mètres.

**3. Cas des éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

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**

### **A. Généralités**

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme : « 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 matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

### **B. Aspect des constructions**

La nécessité de préserver une cohérence d'ensemble des paysages bâtis ou naturels sur la commune impose le respect de quelques règles, relatives à l'implantation des bâtiments, leur volumétrie ou la nature des matériaux qui en composent l'enveloppe. Ces règles n'empêchent pas une architecture d'aujourd'hui.

#### **Volumétrie :**

Des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal avec une simplicité des évitant les trop nombreux décrochements.

Une hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié).

#### **Toitures :**

- Pour les constructions à caractère traditionnel, les toitures des volumes principaux seront couvertes en ardoises naturelle de schiste avec deux pentes de couvertures égales et symétriques comprises entre 40 et 45 degrés maximum, ne débordant pas sur les pignons. En revanche, les toitures des volumes secondaires, et uniquement à simple rez-de-chaussée, pourront éventuellement être couverts de pentes de toitures plus faibles (terrasse ou monopente).

- Les châssis de toiture ne seront pas équipés de coffres de volets roulants extérieurs. Ils seront axés dans la mesure du possible sur les baies de façade.

- Les toitures à croupes sont proscrites.

- Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite et positionnés près du faîtage.

#### **Façades :**

Pour les constructions à caractère traditionnel, des pignons peu percés au niveau des étages, et qui ne devront pas dépasser 8 mètres de long.

Des ouvertures en toiture (notamment les lucarnes rampantes) ne devant affecter qu'une faible partie de la toiture et en nombre réduit.

Pour les projets au cœur des espaces urbains, villages et hameaux, des volumes principaux réalisés en maçonnerie enduite avec éventuellement pour les volumes secondaires des façades en bardages bois.

### **Constructions des annexes**

Pour tous les secteurs, la construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisée avec des moyens de fortune et / ou de récupération est interdite.

### **C. Dispositions particulières applicables aux travaux réalisés sur des bâtiments situés en zone Uhc correspondant au tissu urbain ancien de Men Meur, ou sur des bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique en application de l'article 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. 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 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.

Les conduits d'évacuation (poêle par exemple) sur les pignons visibles depuis l'espace public sont interdits.

#### 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.

### **D. Clôtures**

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et/ou de talus existants, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

#### Sont interdits :

- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc...).

#### **D.1 - Clôtures sur voies :**

##### Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les éléments en béton préfabriqué non enduits ;
- Les grilles ou grillages sans végétation ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc...).

*Les hauteurs maximales sont à calculer :*

- *par rapport au niveau de l'axe de la route, dans le cas où la route surplombe le terrain*
- *par rapport au terrain sur lequel est implantée la clôture, dans le cas où ce terrain surplombe la route*

*Des hauteurs supérieures pourront être admises pour des cas exceptionnels justifiés par l'environnement ou la sécurité.*

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
<b>Uha, Uha1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs assurant une liaison avec l'environnement bâti, et d'une hauteur maximale de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue.</li> <li>- Murets enduits pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou d'un dispositif à claire-voie, et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Hauteur maximale par rapport à la partie publique jouxtant la parcelle : <b>1,70 mètres</b> maximum <b>lorsqu'il n'y a pas de trottoir</b> (0,90 m max. de muret enduits + 0,80 m max. de haie ou balustrade), et <b>1,50 mètres</b> maximum <b>lorsqu'il existe un trottoir</b> (0,80 m max. de muret enduits + 0,70 m max. de haie ou balustrade).</li> </ul>

<b>Uhb, Uhc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs assurant une liaison avec l'environnement bâti, et d'une hauteur maximale de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue.</li> <li>- Murets enduits pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Hauteur maximale par rapport à la partie publique jouxtant la parcelle : <b>1,70 mètres</b> maximum <b>lorsqu'il n'y a pas de trottoir</b> (0,90 m max. de muret enduits + 0,80 m max. de haie ou balustrade), et <b>1,50 mètres</b> maximum <b>lorsqu'il existe un trottoir</b> (0,80 m max. de muret enduits + 0,70 m max. de haie ou balustrade).</li> <li>- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</li> </ul>
-----------------	---

Les clôtures en retrait de l'alignement jusqu'à 5 m sont également soumises à ces dispositions.

#### **D.2 - Clôtures sur limites séparatives :**

La hauteur maximum de clôture ne devra pas excéder 1,80 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Les maçonneries en pierres sont préconisées ainsi que les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Les murets enduits devront être enduits des 2 côtés.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales présentées en **annexe 3 du présent règlement**.

#### **E. Cas des éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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

##### ***1- Stationnement des véhicules automobiles :***

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.

## **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 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. 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 / 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 Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1 - Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager.

2 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères, identifiés en EBC au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

3 – L'utilisation de plantes 'invasives' est interdite, de même que celle des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir listes en annexe n°1 et annexe n°2).

## **Article Uh.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal**

*Supprimé par la loi ALUR.*

**Article Uh.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. Toutes volumétries sont permises 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.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

**Clôtures**

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

**Article Uh.16 : 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.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ueq

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

## Rappels

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans toute la commune à la suite de la délibération du Conseil Municipal de la commune en date du 28 juin 2019. Dès lors toute démolition sur la commune est soumise à l'article R.421-27 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable**.

**Dans les secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

**Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet** et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

---

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

---

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

#### En tous secteurs sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ueq.2 ;
- toutes les constructions ou installations, à l'exception de celles liées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales, ...) et de celles mentionnées à l'article Ueq.2 ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone Ueq, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort") ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- le dépôt de véhicules de plus de 10 unités ;
- Les constructions nouvelles situées à moins de 10 m d'un cours d'eau naturels (= non busés).

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

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

Les équipements publics ou privés et d'intérêt collectif (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales, ...) 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.**

**Les constructions sont autorisées dans la bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau** identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

**Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine**, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).

Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.

Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article Ueq.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 ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 réputation, de faire demi-tour.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

#### **2. Accès**

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation au regard de la réglementation peut être interdit.

**Article Ueq.4 : 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**

**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

**2. Assainissement des 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 ne pourront être autorisées les constructions 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 le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

**3. Assainissement des 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.**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales, à l'exception des eaux de vidange déchlorées des piscines.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

#### **4. Raccordement aux réseaux**

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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.

#### **Article Ueq.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Supprimé par la loi ALUR.*

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

##### **1. Cas général**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

<b>Secteurs</b>	<b>Implantations par rapport aux voies et emprises</b>
<b>Ueq</b>	- soit à 0 m - soit à au moins 5 m

##### **2. A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :**

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction.

### 3. Cas particuliers

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, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

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

### 1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ueq	- soit en limites séparatives
	- soit lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

Les annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ueq	- soit en limites séparatives
	- soit lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m

### 2. A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction,
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### 3. Cas particuliers

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, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau ...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

#### **4. Eléments identifiés en Espaces Boisés Classés (EBC)**

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères identifiés en EBC au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

#### **Article Ueq.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Non réglementé.*

#### **Article Ueq.9 : emprise au sol des constructions**

*Non réglementé.*

#### **Article Ueq.10 : hauteur maximale des constructions**

*Non réglementé.*

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

##### **1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

##### **2. 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 matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

### 3. Clôtures

#### 3.1. Clôtures sur voie :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Ueq	soit les clôtures seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80 m, sauf nécessité - impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
	soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents ou de gabions - constitués de pierres ou de galets (maximum 1m), surmonté d'un grillage d'une hauteur totale maximale de 1,80 m.
	soit elles seront constituées de talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la - végétation préexistante et/ou de toute espèce à l'exclusion de toutes les plantes citées dans la liste du conservatoire botanique (annexe 2) et des plantes produisant trop de déchets verts

#### 3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m ; lesdites haies peuvent être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sur les limites séparatives, la hauteur maximale du dispositif de clôture est fixée à 2 m par rapport au terrain naturel du demandeur.

Toutes les essences à croissance rapide sont déconseillées.

#### 3.3. Pour toutes les clôtures :

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton supérieures à 50cm,
- tous les types de clôture d'aspect plastique, plaque opaque, tôle ondulée
- Les projets de clôtures occasionnant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière.

Une hauteur différente pour les clôtures sur voie et en limites séparatives pourra être autorisée ou imposée afin d'intégrer au mieux le projet :

- en cas de recherche d'homogénéité avec la clôture de la propriété voisine immédiate
- en cas de hauteur différente du terrain par rapport à la voie ou au terrain voisin.

#### **4. Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

### **Article Ueq.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.

#### **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 / 5 employés.

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

1 - Les aires de stationnement auront de préférence un traitement paysager.

2 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères identifiés en EBC au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

### **Article Ueq.14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximal**

*Supprimé par la loi ALUR.*

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être intégrés aux volumes des constructions (par exemple, les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture).

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale (exemple puits perdu ou récupérateur d'eau de pluie).

Les installations devront veiller à ne pas apporter de nuisances sonores et respecter les réglementations en vigueur.

**Article Ueq.16 : 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.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

La **zone Ui** est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, et de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

**Elle couvre la zone communautaire d'activités artisanales de Poriguénor, la zone d'activités artisanales de la Dour Red, et une entreprise liée au port.**

### Rappels

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans toute la commune à la suite de la délibération du Conseil Municipal de la commune en date du 28 juin 2019. Dès lors toute démolition sur la commune est soumise à l'article R.421-27 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

**Dans les secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

---

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

---

**Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites****1. Sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui.2,
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone Ui, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs isolées ;
- le dépôt de véhicules de plus de 10 unités ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les constructions de bâtiments agricoles ;
- les constructions nouvelles situées à moins de 10 m d'un cours d'eau naturels (= non busés) ;
- Les changements d'affectation des bâtiments en vue de devenir une activité commerciale.

**Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières****Sont autorisés :**

- Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.
- **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.**
- **Les constructions situées dans la bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau** identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

---

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

### **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 ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 répurcation, de faire demi-tour.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

#### **2. Accès**

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation au regard de la réglementation peut être interdit.

### **Article Ui.4 : 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**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

## 2. Assainissement des 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 ne pourront être autorisées les constructions 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 le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

## 3. Assainissement des 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.**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

## 4. Raccordement aux réseaux

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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.

### **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. Cas général**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Ui	- à au moins 5 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes qui pourront être autorisées entre 0 et 5 mètres.

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.

De plus, les constructions abritant des installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement, qui leur sont applicables par la réglementation générale.

#### **2. Cas particuliers**

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, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau ...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

#### **3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent

être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

### 1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ui	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En limite séparative</li> <li>- Si elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5 m</li> </ul>

Les annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ui	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En limite séparative</li> <li>- Si elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m</li> </ul>

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes.

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

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.

### 2. Cas Particuliers

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, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tout travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 m, au droit des façades et des pignons, sera prise en considération comme référence.

Secteur	Hauteur maximale
Ui	11 m

**Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain****2. 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. »

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### 3. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

#### Clôtures sur voie :

Au sein d'une même zone, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées (ou de panneaux de treillis soudés) de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m - sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement - montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures devront être impérativement doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

#### Clôtures en limite séparative :

##### **Feront l'objet d'interdiction :**

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton supérieures à 50cm,
- tous les types de clôture d'aspect plastique, plaque opaque, tôle ondulée,
- Les projets de clôtures occasionnant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière.

##### **Sont préconisées :**

- les haies constituées de végétaux d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m ; lesdites haies peuvent être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Elles pourront également être constituées de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur vert foncé (ou de panneaux de treillis soudés), d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m - sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement - montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures devront être impérativement doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales présentées en annexe 3 du présent règlement. Toutes les essences à croissance rapide sont déconseillées.

Une hauteur différente pour les clôtures sur voie et en limites séparatives pourra être autorisée ou imposée afin d'intégrer au mieux le projet :

- en cas de recherche d'homogénéité avec la clôture de la propriété voisine immédiate
- en cas de hauteur différente du terrain par rapport à la voie ou au terrain voisin.

### 4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

**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. 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.

**2. Stationnement vélo**

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 / 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.

**Article Ui.13 : réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

**Article Ui.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal**

*Supprimé par la loi ALUR.*

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être intégrés aux volumes des constructions (par exemple, les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture).

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale (exemple puits perdu ou récupérateur d'eau de pluie).

**Article Ui.16 : 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.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up

La **zone Up** est destinée à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche ou de plaisance ou d'exploitation des fonds marins liés à l'activité du port.

**Un sous-secteur Up1** est institué sur le terre-plein jouxtant l'anse du Guilvinec.

### Rappels

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans toute la commune à la suite de la délibération du Conseil Municipal de la commune en date du 28 juin 2019. Dès lors toute démolition sur la commune est soumise à l'article R.421-27 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable**.

**Dans les secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

**Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet** et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

---

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

---

**Article Up.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions et équipements de toute nature à l'exception de ceux précisés à l'article Up.2, y compris les affouillements et exhaussements non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article Up.2.

**Article Up.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****1- Sont admis en secteur Up, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :**

- Les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer ...) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les législations environnementales en vigueur.
- Les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement public ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation est justifiée par des considérations techniques et lorsqu'ils ne compromettent pas l'utilisation future du secteur.

**2- Sont admis dans le sous-secteur Up1 :**

- les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement (économique, touristique, commercial ou culturel) de celui-ci, sous réserve de respecter les dispositions des articles L.121-8, L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme.

3- Sont également autorisés tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.

4- Sont également autorisés les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

---

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

### **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 ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

#### **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.

Tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

### **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. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

#### **2. Assainissement des 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 ne pourront être autorisées les constructions 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 le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### **3. Assainissement des 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.**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

### **4. Raccordement aux réseaux**

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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.

**Article Up.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Non réglementé.*

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

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

Le recul des bâtiments sur limites séparatives est de 5 mètres minimum.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Up.

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

*Non réglementé.*

**Article Up.9 : emprise au sol des constructions**

*Non réglementé.*

**Article Up.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions sera appréciée en fonction des nécessités et contraintes techniques et au regard de l'insertion des constructions dans le site sans pouvoir dépasser **une hauteur maximale de 13 mètres**.

**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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **2. Dispositions concernant les clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.

## **Article Up.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.

### **2. Stationnement vélo**

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 / 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.

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

**Article Up.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal**

*Supprimé par la loi ALUR.*

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

*Non réglementé.*

**Article Up.16 : 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.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut

La **zone Ut** est destinée à recevoir des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes. Un secteur Utc est défini sur le périmètre de l'ancien camping municipal. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : Utc1 pour le secteur à vocation d'activités de camping comprenant les habitats légers de loisirs et Utc2 pour le secteur à vocation d'activités de camping n'accueillant que les tentes et caravanes

### Rappels

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans toute la commune à la suite de la délibération du Conseil Municipal de la commune en date du 28 juin 2019. Dès lors toute démolition sur la commune est soumise à l'article R.421-27 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable**.

**Dans les secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

**Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet** et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

**Rappel des dispositions de la loi Littoral pouvant s'appliquer :**

**Article L121-8 du Code de l'Urbanisme :** « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. (1)

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

*NOTA : (1) Conformément à l'article 42 V de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24 novembre 2018 et ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date. ».*

**Article L121-9 :** « 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 à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées 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 et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

**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 :** « 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 ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages 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 code de l'énergie 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 1er du code de l'environnement. »

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

---

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

---

**Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites****1. En secteur Ut, sont interdites :**

- Toutes occupations et utilisations du sol non liées à des activités touristiques, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ut.2.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 10 m d'un cours d'eau naturel (= non busés).

**Article Ut.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

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.

**Un seul logement de fonction** destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, l'animation et le gardiennage des installations ou activités de la zone est autorisé.

Les bâtiments accueillant de l'hébergement hôtelier, des bureaux, du commerce, de l'artisanat, une fonction d'entrepôt, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux installations et aux activités autorisées dans la zone.

**Les constructions sont autorisées dans la bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau** identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

**Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine**, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU). Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.

Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

Dans le respect du permis d'aménager délivré le 6 septembre 2010 :

- Dans le secteur Utc1, à vocation d'activités de camping peuvent être autorisés les résidences mobiles et les habitations légères de loisirs.
- Dans le secteur Utc2, seules sont autorisées les tentes et les caravanes à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs.
- Dans ces secteurs, peuvent également être autorisées, les constructions et installations liées à l'exploitation (piscine, espace d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...).

---

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

### **Article Ut.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 ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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**

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation au regard de la réglementation peut être interdit.

### **Article Ut.4 : 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**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

#### **2. Assainissement des 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 ne pourront être autorisées les constructions 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 le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### **3. Assainissement des 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.**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales, à l'exception des eaux de vidange déchlorées des piscines.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

### **4. Raccordement aux réseaux**

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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.

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

*Supprimé par la loi ALUR.*

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

### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Ut, Utc1 et 2	- soit à l'alignement
	- soit à au moins 5 m

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

### 2. Cas particuliers

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, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

### 3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

**Article Ut.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****1. Cas général**

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ut, Utc 1 et 2	- à au moins 3 m

Les annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ut, Utc1 et 2	- à au moins 1 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants.

**2. Cas particuliers**

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, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

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

*Non réglementé.*

**Article Ut.9 : emprise au sol des constructions**

*Non réglementé.*

## Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions

### 1. Cas général

La hauteur maximale des constructions autorisées, calculée 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 :

Secteur	Niveaux maximums*
Ut	R+2+C
Utc 1 et 2	R+C

(\*R = rez-de-chaussée / C = combles / 2 = nombre d'étages maximal)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres...

Dans le secteur Utc1, la hauteur des HLL ne pourra excéder 4 m (RDC uniquement). Une mezzanine est accordée. Sont regardées comme **Habitations Légères de Loisirs (HLL)** les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (art. R.111-37 du Code de l'Urbanisme).

## Article Ut.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement 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. »

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

## 2. Aspect des constructions

Les constructions ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie.

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.

## 3. Dispositions concernant les clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les éléments en béton préfabriqué ;
- Les grilles ou grillages sans végétation ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc...).

A – Clôtures sur voies :

Sont autorisés :

- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti, et d'une hauteur maximale de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue ;
- Les murets enduits pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Hauteur maximale : 0,60 mètres. Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,60 mètres.

B – Clôtures sur limites séparatives :

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

Les maçonneries de pierres sèches sont préconisées ainsi que les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

#### **4. Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

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

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

La localisation et l'aménagement des parcs de stationnement devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

### **Article Ut.13 : réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les aires de stationnement auront de préférence un traitement paysager.

### **Article Ut.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal**

*Supprimé par la loi ALUR.*

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être intégrés aux volumes des constructions (par exemple, les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture).

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale (exemple puits perdu ou récupérateur d'eau de pluie).

**Article Ut.16 : 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.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

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

**Les zones à urbaniser sont dites " zones AU " .**

**Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter 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 le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Pour les secteurs accueillant plus de 10 logements, une opération d'aménagement d'ensemble est imposée.
- **zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas 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. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

La zone 1AU comporte le secteur suivant :

- **1AUhb** : secteurs à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, situés dans des quartiers périphériques au centre-ville.

La zone 2AU comporte les secteurs suivants :

- **2AUhb** : secteurs à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- **2AUp1** : secteur à vocation d'activités portuaires permettant la réalisation d'équipements à usage collectif.

**Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que sous réserve que les réseaux 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 une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).**

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du P.L.U.

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

### **Rappels**

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, 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 dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable**.

**Dans les secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

**Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet** et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

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

---

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

#### 1. En tous secteurs

##### Sont interdits :

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les constructions nouvelles situées à moins de 10 m d'un cours d'eau naturel (= non busés).

#### 2. En plus, en secteur 1AUhb

##### Sont interdits :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort") ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.110 du code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

#### 3. En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité – à l'exception des activités de vente à domicile et de services - **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.

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

#### I. 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 :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- 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.

## **II. Dispositions spécifiques à la zone 1AU :**

### **A- Généralités :**

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. En secteur 1AUhb**

#### **1- Sont autorisés :**

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.

Le stationnement de caravanes sur terrain nu, sous réserve que celui-ci soit inférieur à une durée de trois mois par an (trois mois consécutifs ou non).

Le stationnement de caravanes sous réserve qu'il se fasse dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur quelle qu'en soit la durée.

**2. Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine**, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU). Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.

Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

**III. Dispositions spécifiques à la zone 2AU :**

Les secteurs 2AUhb et 2AUp1 peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, le règlement écrit applicable sera défini.

L'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

---

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

### **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 ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

#### **2. Accès**

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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.

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les accès et voie de desserte figurant dans le document d'OAP doivent être respectés dans un rapport de compatibilité.

### **Article AU.4 : 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**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée

directement au réseau public d'adduction d'eau.

## 2. Assainissement des 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 ne pourront être autorisées les constructions 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 le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

## 3. Assainissement des 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.**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales, à l'exception des eaux de vidange déchlorées des piscines.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

## 4. Raccordement aux réseaux

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de

télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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.

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

*Non réglementé.*

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

#### **1. Cas général**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques, ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu
1AUhb	- à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.

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

#### **2. A titre exceptionnel, pour tous les secteurs, 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,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction,
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

#### **3. Cas particuliers**

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, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

#### 4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

#### 1. Règles applicables aux constructions principales

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUhb	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu ou discontinu.</li> <li>- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.</li> </ul>

#### 2. Règles applicables aux annexes aux constructions principales :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUhb	<ul style="list-style-type: none"> <li>- soit les annexes doivent être édifiées en limite séparatives</li> <li>- soit les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 0,90 m</li> </ul>

3. Les éoliennes à usage domestique devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux limites séparatives.

#### 4. A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction,
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

## 5. Cas particuliers

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, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

### **Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Non réglementé.*

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

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteurs	Emprise au sol maximale
1AUhb	60 %

Une emprise au sol supérieure pourra être acceptée dans les cas suivants :

- Parcelle inférieure à 250 m<sup>2</sup>,
- Démolition/reconstruction.

En cas de lotissement ou d'autorisation d'urbanisme valant division, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

### **Article AU.10 : hauteur maximale des constructions**

#### **1. Cas général**

##### **1.1. Hauteur maximale des constructions principales :**

Elle est fixée en termes de niveaux dont la hauteur maximale associée est présentée dans les définitions des dispositions générales (Rez de chaussée = R = 5 m maximum et pour les autres niveaux = 3 m) et représente :

Secteurs	Type de constructions	Nombre de niveaux maximum
1AUhb	Construction principale	R+1 ou R+1+C

Des hauteurs supérieures pourront être admises notamment pour des opérations d'immeubles collectifs, sans toutefois dépasser 11 mètres.

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

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, un nombre de niveaux supérieur ou inférieur à celui fixé ci-dessus peut être autorisé ou imposé en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines, en raison de la nature du sol et de la prise en compte de la réglementation liée au risque. Par ailleurs, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée afin de limiter l'impact visuel depuis le domaine public maritime.

Les constructions individuelles comportant un ou plusieurs logements et couvertes par un toit à pente unique n'excéderont pas 7m50 de hauteur.

La hauteur maximale autorisée pour une éolienne est de 12 mètres, calculée à partir du terrain naturel.

### 1.2.- Hauteur maximale des 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
<b>3,5 mètres</b>	<b>5,5 mètres</b>

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

## **2. Cas particuliers**

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, phare, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des exceptions sont admises pour les bâtiments publics et/ou d'intérêt général tels que les équipements sportifs, scolaires éducatifs ou médicaux,... Dans ce cas, la hauteur maximale n'excédera pas 14 mètres.

## **3. Cas des éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

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

### **A. Généralités**

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme : « 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 matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

### **B. Aspect des constructions en secteur 1AUhb**

La nécessité de préserver une cohérence d'ensemble des paysages bâtis ou naturels sur la commune impose le respect de quelques règles, relatives à l'implantation des bâtiments, leur volumétrie ou la nature des matériaux qui en composent l'enveloppe. Ces règles n'empêchent pas une architecture d'aujourd'hui.

#### **Volumétrie :**

Des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal avec une simplicité des évitant les trop nombreux décrochements.

Une hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié).

#### **Toitures :**

- Les toitures des volumes principaux seront couvertes en ardoises naturelle de schiste avec deux pentes de couvertures égales et symétriques comprises entre 40 et 45 degrés maximum, ne débordant pas sur les pignons. En revanche, les toitures des volumes secondaires, et uniquement à simple rez-de-chaussée, pourront éventuellement être couvertes de pentes de toitures plus faibles (terrasse ou monopente).

- Les châssis de toiture ne seront pas équipés de coffres de volets roulants extérieurs. Ils seront axés dans la mesure du possible sur les baies de façade.

- Les toitures à croupes sont proscrites.

- Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite et positionnés près du faîtage.

#### **Façades :**

Des pignons peu percés au niveau des étages, et qui ne devront pas dépasser 8 mètres de long.

Des ouvertures en toiture (notamment les lucarnes rampantes) ne devant affecter qu'une faible partie de la toiture et en nombre réduit.

Pour les projets au cœur des espaces urbains, villages et hameaux, des volumes principaux réalisés en maçonnerie enduite avec éventuellement pour les volumes secondaires des façades en bardages bois.

#### **Constructions des annexes**

Pour tous les secteurs, la construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisée avec des moyens de fortune et / ou de récupération est interdite.

### **C. Clôtures**

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et/ou de talus existants, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

#### **Sont interdits :**

- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.).

#### **C.1 - Clôtures sur voies :**

##### **Sont interdits :**

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les éléments en béton préfabriqué non enduits ;
- Les grilles ou grillages sans végétation ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc...).

*Les hauteurs maximales sont à calculer :*

*- par rapport au niveau de l'axe de la route, dans le cas où la route surplombe le terrain*

*- par rapport au terrain sur lequel est implantée la clôture, dans le cas où ce terrain surplombe la route*

*Des hauteurs supérieures pourront être admises pour des cas exceptionnels justifiés par l'environnement ou la sécurité.*

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUhb	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs assurant une liaison avec l'environnement bâti, et d'une hauteur maximale de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue.</li> <li>- Murets enduits pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Hauteur maximale par rapport à la partie publique jouxtant la parcelle : <b>1,70 mètres</b> maximum <b>lorsqu'il n'y a pas de trottoir</b> (0,90 m max. de muret enduits + 0,80 m max. de haie ou balustrade), et <b>1,50 mètres</b> maximum <b>lorsqu'il existe un trottoir</b> (0,80 m max. de muret enduits + 0,70 m max. de haie ou balustrade).</li> <li>- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</li> </ul>

Les clôtures en retrait de l'alignement jusqu'à 5 m sont également soumises à ces dispositions.

### **C.2 - Clôtures sur limites séparatives :**

La hauteur maximum de clôture ne devra pas excéder 1,80 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Les maçonneries en pierres sont préconisées ainsi que les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Les murets enduits devront être enduits des 2 côtés.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales présentées en **annexe 3 du présent règlement**.

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

### ***1- Stationnement des véhicules automobiles :***

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.

### ***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 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. 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 / 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 AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1 - Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager.

2 – L'utilisation de plantes 'invasives' est interdite, de même que celle des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir listes en annexe n°1 et annexe n°2).

### **Article AU.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal**

*Supprimé par la loi ALUR.*

### **Article AU.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. Toutes volumétries sont permises 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.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

#### Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

### **Article AU.16 : 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.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

# **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

**Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".**

**Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :**

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.**

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La **zone N** est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Sur la commune, les zones **N** comprennent des secteurs particuliers :

- **Nm**, couvrant les parties du Domaine Public Maritime qui ne sont pas situées en zones Natura 2000 (ZSC et ZPS).
- **Nport** correspondant au plan d'eau portuaire du port du Guilvinec-Léchiagat.
- **Ns** correspondant aux espaces littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral). Un secteur **Nsm** correspond aux espaces remarquables maritimes.

## Rappels

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans toute la commune à la suite de la délibération du Conseil Municipal de la commune en date du 28 juin 2019. Dès lors toute démolition sur la commune est soumise à l'article R.421-27 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable**.

**Dans les secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

**Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet** et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

**Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent en zones naturelles, dont notamment les articles du code de l'urbanisme :**

**Article L121-8 du Code de l'Urbanisme :** « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. (1)

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

*NOTA : (1) Conformément à l'article 42 V de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24 novembre 2018 et ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date. ».*

**Article L121-9 :** « 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 à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées 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 et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

**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 :** « 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 ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages 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 code de l'énergie 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 :** « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale ».

---

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

---

**Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites****1. En tous secteurs N, sont interdits :**

- Toutes les constructions, aménagements, installations et travaux non mentionnés à l'article N.2.
- Les constructions dans une bande de 15 m de part et d'autre des cours d'eau naturels (= non busés) identifiés au règlement graphique.

**2. En plus sont interdits dans tous les secteurs identifiés au titre du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme :** toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre du maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

**3. Sur les zones humides identifiées par une trame** sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....).

**4. Pour toutes les zones, en plus des dispositions mentionnées aux alinéas précédents :**

En dehors des espaces urbanisés - sauf cas prévus à l'article N2-G) - les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Cette interdiction 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.

En particulier, cette interdiction ne s'applique pas 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 ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages 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 code de l'énergie 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 ci-dessus est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

**Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****A) Pour les zones N :****I. Sont autorisés :**

1. 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.

2. Les travaux et aménagements légers nécessaires soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.
3. Les constructions ou installations légères liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction, avec possibilité de retour à l'état naturel.
4. 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.
5. Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ressources naturelles – dans les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifiés par une trame spécifique sur le règlement graphique - sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites.
6. Les abris pour animaux, hors exploitation agricole, réalisés exclusivement en bois, démontables, sans fondation, conçus et implantés de manière à permettre un retour à l'état naturel du site et sous réserve que toute disposition soit prévue pour leur insertion paysagère.
7. Les constructions liées aux activités de jardinage, potager, démontables, sans installation sanitaire fixe n'excédant pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et surface de plancher et 3 mètres de hauteur.

## II. 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, assainissement...).**

1. **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 :

- qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site
- **que la surface totale initiale du bâtiment d'habitation soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**
- 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 et/ou l'emprise au sol créée au total soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol par rapport à la surface de plancher ou à l'emprise au sol effectives à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- ou 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher ou à l'emprise au sol effectives à la date d'approbation du présent P.L.U.

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

2. **La construction d'une nouvelle annexe** à compter de la date d'approbation du présent PLU, sur les terrains supportant une habitation, **dans la limite de 30 m<sup>2</sup>** de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine), **accollée au bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent**, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La superficie totale du bassin des piscines est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

3. **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

#### **B) Pour la zone Nm :**

Sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :

- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Les installations nécessaires aux zones de mouillages,
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables,
- Les installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du Code Rural et de la Pêche,
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général, ainsi que les constructions et les installations, qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrage d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les autres constructions ou installations dont l'exploitation justifie une localisation sur le Domaine Public Maritime dans la limite des 12 miles nautiques du champ d'application territorial du PLU.

**C) Pour la zone Nport :**

Sont admis, 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 d'un titre d'occupation approprié :

- Les travaux, constructions et installations liées à l'exploitation, à l'animation et au développement du port de pêche et de plaisance,
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mers, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

**D) Pour la zone Ns**

Sont autorisés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme, 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.

**E) Pour toutes les zones humides**

**Sont admis, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement** tant paysagère qu'écologique :

- Les aménagements légers à condition 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 du site à l'état naturel (ouverture au public).
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

**F) Pour toutes les zones, pour les constructions situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seul peut être autorisé :**

- La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** dès lors qu'il a été **régulièrement édifié** (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).
- **L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes à usage d'habitation**, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

**G) Dans toutes les zones, pour les terrains soumis à un risque de submersion marine :**

**Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet**, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, **s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).**

Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.

Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

### **Article N.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 ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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**

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

Les accès seront autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation au regard de la réglementation peut être interdit.

### **Article N.4 : 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**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

#### **2. Assainissement des 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 ne pourront être autorisées les constructions 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.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### **3. Assainissement des 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.**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales, à l'exception des eaux de vidange déchlorées des piscines.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

### **4. Raccordement aux réseaux**

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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.

**Article N.5 : superficie minimale des terrains**

*Non réglementé.*

**Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****1. Cas général**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Tout type de zone N	<ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à au moins 5 m</li> <li>soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des</li> <li>- motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect</li> </ul>

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. Cas particuliers**

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, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

**3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger

ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

### **1. Cas général**

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
Tout type de zones N	- avec un recul d'au moins 3 m

Pour les annexes une implantation entre 0 et 3 m est possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

### **2. Cas particuliers**

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, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

### **3. Pour les éléments identifiés en Espaces Boisés Classés (EBC)**

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères identifiés en EBC au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

*Non réglementé.*

## **Article N.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale de toute nouvelle annexe liée à un bâtiment d'habitation ne devra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.

L'extension des habitations existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, doit être limitée et ainsi doit se faire dans les limites suivantes :

- extension de 40 m<sup>2</sup> ou 30 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).

## **Article N.10 : hauteur maximale des constructions**

### **1. Pour les constructions à vocation d'habitat**

La hauteur maximale **des annexes**, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder 4 m.

### **2. Pour les réhabilitation, modification et extension de constructions existantes**

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

### **3. Pour les autres constructions**

*Non réglementé.*

### **4. Cas particuliers**

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

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

### **1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

## 2. 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. »

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

## 3. Clôtures

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

### 3.1. Clôtures sur voies :

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

- des murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m)
- des végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
- des talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

### 3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

### 3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieures à 50cm,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

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

1) Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères identifiés en EBC au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

2) En secteur Ns, les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par les reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

### **Article N.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal**

*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. Toutes volumétries sont permises 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.

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article N.16 : 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.

# ANNEXES

# ANNEXE N°1 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE

Les plantes invasives sont un des problèmes écologiques majeurs du 21<sup>e</sup> siècle. Elles représentent un enjeu très important pour la sauvegarde de la biodiversité.

## Des impacts écologiques

Une fois établies dans un site, les plantes invasives dominent la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des espèces indigènes. Leur développement excessif peut ainsi conduire à une diminution de la diversité biologique. Elles perturbent ainsi la structure et la composition de la végétation, ce qui se répercute sur les espèces animales inféodées à ces milieux (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.). Certaines plantes invasives modifient fortement le fonctionnement des écosystèmes en changeant par exemple les propriétés physico-chimiques du milieu. L'arrivée de telles espèces dans un écosystème engendrent souvent de gros bouleversements pour celui-ci.

## Des impacts économiques

Les impacts économiques engendrés par les plantes invasives sont parfois considérables. Ces espèces sont difficiles à contrôler une fois répandues dans la nature. On observe deux types de pertes économiques. Il y a d'une part les coûts directs liés au contrôle de leur expansion.

D'autre part, il y a des coûts indirects, qui résultent de la perte de certaines fonctions que remplissent les écosystèmes envahis.

## ESPECES INVASIVES AVEREES :

### Espèces installées :

### Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

*Egeria densa* Planch.  
*Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven  
*Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara  
*Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.

### Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

*Baccharis halimifolia* L.  
*Bidens frondosa* L.  
*Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*  
*Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.  
*Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne  
*Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss  
*Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.  
*Prunus laurocerasus* L.  
*Reynoutria japonica* Houtt.  
*Reynoutria sachalinensis* / *x bohemica*  
*Rhododendron ponticum* L.  
*Senecio cineraria* DC  
*Spartina alterniflora* Loisel.

**Espèces émergentes (IAle) :**

Allium triquetrum L.  
Impatiens glandulifera Royle  
Paspalum distichum L.

**ESPECES INVASIVES POTENTIELLES :****Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :**

Cuscuta australis R. Br.

**Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :**

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle  
Buddleja davidii Franch.  
Robinia pseudoacacia L.

**Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :**

Ambrosia artemisiifolia L.

**Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :**

Cotoneaster horizontalis Decne.  
Cotoneaster simonsii Baker  
Hydrocotyle ranunculoides L.f.  
Lindernia dubia (L.) Pennell

**Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :**

Anthemis maritima L.  
Azolla filiculoides Lam.  
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.  
Cotula coronopifolia L.  
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John  
Impatiens balfouri Hook.f.  
Impatiens parviflora DC.  
Laurus nobilis L.  
Lemna minuta Kunth  
Lemna turionifera Landolt  
Petasites fragrans (Vill.) C.Presl  
Petasites hybridus (L.)  
P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. hybridus  
Senecio inaequidens DC.

## ANNEXE N°2 : LISTE DES PLANTES INTERDITES

Le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes invasives (voir liste exhaustive en annexe n°1).

### La question des déchets verts

Les déchets verts sont des déchets organiques formés de résidus issus de l'entretien des espaces verts, des zones récréatives, des jardins privés, des serres, des terrains de sports...

En l'absence de compostage, la gestion des déchets verts en déchetterie représente des volumes importants et un coût élevé pour la collectivité. Afin de réduire le déchet à sa source, c'est dès la plantation qu'il faut envisager la production de déchets verts. En effet, certains végétaux produisent beaucoup plus de déchets que d'autre lors des tailles.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit également l'interdiction des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir liste ci-dessous).

### Zones U et AU

Liste d'espèces végétales interdites  
(car invasives et/ou produisant de grandes quantités de déchets verts)

NOM COMMUN	NOM LATIN	OBSERVATIONS
Arbre à papillons	<i>Buddleia davidii</i>	Invasif
Baccharis ou Sénéçon en arbre	<i>Baccharis hamifolia</i>	Invasif
Berbéris épine vinette	<i>Berberis darwinii</i>	Invasif
Cotonéasters de l'Himalaya		Invasif
Cyprès de Leyland	<i>Cuprocyparis x leylandii</i>	Déchets verts
Chalef à grandes feuilles	<i>Elaeagnus macrophylla</i>	Invasif
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis, C. edulis</i>	Invasif
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Invasif
Eléagnus		Invasif
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Invasif
Laurier-palme ou cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	Invasif, déchets verts
Laurier sauce	<i>Laurus Nobilis</i>	Invasif
	<i>Montbretia crocosmia</i>	Invasif
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>	Invasif
Renouées asiatiques	<i>Fallopia japonica, F. x-bohemica, F. sachalinensis, Persicaria wallichii</i>	Invasives
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Invasif
Thuya	<i>Thuja plicata, T. occidentalis, T.orientalis</i>	Déchets verts
Vergerette du Canada	<i>Erigéron canadensis</i>	Invasif

Il est conseillé au pétitionnaire de faire réaliser un diagnostic pour établir la présence ou non de la Renouée du Japon sur le terrain où est envisagée la construction.

### Remarques :

Certains hybrides, variétés ou espèces voisines de *Buddleia davidii* sont stériles et donc non invasifs et peuvent être plantés sans provoquer de nuisances (exemples : *Buddleia davidii* 'Blue Chip', *Buddleia x weyeriana*, *Buddleia lochinch*).

# ANNEXE N°3 : LISTE DES ESSENCES DE VEGETAUX RECOMMANDEES POUR L'AMENAGEMENT DES PARCELLES PRIVEES

## J'utilise des arbustes à croissance lente



### COUVRE-SOLS

<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Géranium botanique</li> <li>✓ Campanule à feuilles de pêcher</li> <li>✓ Consoude à grande fleur</li> <li>✓ Lamium maculatum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Épimédium</li> <li>✓ Fusain rampant</li> <li>✓ Lierre à grande feuille</li> <li>✓ Nepeta muscinii</li> <li>✓ Origan doré</li> <li>✓ Pachysandra terminalis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Phlomis de Russel</li> <li>✓ Sédum</li> <li>✓ Céraïste</li> <li>✓ Bruyère d'hiver</li> <li>✓ Bruyère d'été</li> <li>✓ Petite pervenche</li> <li>✓ Halimione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Coprosma</li> <li>✓ Hebe odorat Prostate</li> </ul>
---	--	---	--

### PETITS ARBUSTES

PERSISTANTS OU SEMI-PERSISTANTS	CADUCS
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Azalées</li> <li>✓ Coronille glauque</li> <li>✓ Euphorbe</li> <li>✓ Millepertuis androsène, Erectum Gemo</li> <li>✓ Mahonia Apollo</li> <li>✓ Nandina Firepower</li> <li>✓ Santoline</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Helichrusum,</li> <li>✓ Sauge Grahmii, violette</li> <li>✓ Corokia Cerastostigma</li> <li>✓ Genista Ispanica</li> <li>✓ Cotoneaster</li> <li>✓ Correa</li> <li>✓ Véronique (petit développement)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aronia</li> <li>✓ Deutzia</li> <li>✓ nikko</li> <li>✓ Forsythia Boucle d'or, méele d'or</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Potentille arbustive</li> <li>✓ Spirée nipponica, cinerea</li> <li>✓ Seringat nain</li> <li>✓ Weigela compact</li> </ul>

### ARBUSTES MOYENS OU GRANDS

À CROISSANCE ASSEZ LENTE DEMANDANT DES TAILLES PEU FRÉQUENTES OU MODÉRÉES

PERSISTANTS	CADUCS
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aucuba</li> <li>✓ Buis sempervirens</li> <li>✓ Camélia</li> <li>✓ Chêne vert</li> <li>✓ Filaire</li> <li>✓ Fusain du Japon</li> <li>✓ Houx</li> <li>✓ If</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Atriplex</li> <li>✓ Laurier tin</li> <li>✓ Myrte</li> <li>✓ Osmanthe</li> <li>✓ Piéris</li> <li>✓ Pittosporum</li> <li>✓ Skimmia japonica</li> <li>✓ Viorne persistant</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Berbérís</li> <li>✓ Callicarpe</li> <li>✓ Coronille emerus</li> <li>✓ Fusain ailé</li> <li>✓ Groseillier à fleurs</li> <li>✓ Hydrangea quercifolia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Lonicera tatarica</li> <li>✓ Hortensia paniculé</li> </ul>

### ARBUSTES MOYENS OU GRANDS

VARIÉTÉS COMPACTES OU À PORT TRAPU DONT LA TAILLE GÉNÈRE MOINS DE DÉCHETS

PERSISTANTS	CADUCS
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Abélia grandiflora</li> <li>✓ Arbousier Compacta, Atlantic</li> <li>✓ Houx hybride meserveae</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Photinia Robusta Compact, Corallina</li> <li>✓ Oléaria macrodonta major compact</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Charme commun</li> <li>✓ Columnaris,</li> <li>✓ Cornouiller blanc</li> <li>✓ Deutzia perle rose</li> <li>✓ Exochorda The Bride</li> <li>✓ Forsythia lyndwood</li> <li>✓ Fusain d'Europe</li> <li>✓ Horthensia de moyenne hauteur</li> <li>✓ Lilas microphylla Superba, Josée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Seringat Belle étoile, Burfondensis</li> <li>✓ Spirée thunbergii, arguta</li> <li>✓ Sureau noir Black Lace Eva</li> <li>✓ Viorne obier Compactum, Xanthocarpum</li> <li>✓ Weigela compact</li> </ul>



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
Pays Bigouden Sud



ADEME  
Agence de l'Environnement  
et de la Maîtrise de l'Energie

Sources : Denis Pépin, "Compost et paillage au jardin", éditions Terre Vivante - Bengtrem

Conception : Bureau des graphistes - Lorient

**Prescriptions générales :**

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies associeront plusieurs essences, offrant ainsi habitat et nourriture à un maximum d'espèces animales.

Intégrer dans la haie au moins une espèce utile à la faune : oiseaux, insectes butineurs, petits mammifères...

**Zones A et N****Liste d'espèces utilisables dans les haies bocagères***Essences principales*

NOM COMMUN	NOM LATIN	INTÉRÊTS (NON EXHAUSTIF)
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Mammifères, insectes butineurs
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Mammifères
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Mammifères
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Mammifères
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Mammifères
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Insectes butineurs

*Essences associées*

NOM COMMUN	NOM LATIN	INTÉRÊTS (NON EXHAUSTIF)
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	
Noisetier sauvage	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs
Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Saule osier	<i>Salix alba ssp vitellina</i>	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Troène sauvage	<i>Ligustrum vulgare</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Oiseaux, insectes butineurs

## ANNEXE N°4 : 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).

## ANNEXE N°5 : REGLEMENTATION LIEE AUX SITES ARCHEOLOGIQUES

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur le territoire communal relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

Egalement en application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les autorités compétentes ont par ailleurs la possibilité de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont identifiées et délimitées sur le document graphique.

Les dispositions réglementaires et législatives ci-dessous, en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement :

### **Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III**

#### **- article R.523-1 du Code du patrimoine**

«Les opérations d'aménagement, de constructions 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 de 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 ».

#### **- article R.523-4 du Code du patrimoine**

Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,  
2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

- article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

**- article L.522-5 du Code du patrimoine**

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

**- article L.522-4 du Code du patrimoine**

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

**- article L.531-14 du Code du patrimoine**

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

### **Code de l'urbanisme**

**- article R.111-4 du Code de l'urbanisme**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

### **Code de l'environnement**

**- article L.122-1 du Code de l'environnement**

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

### **Code pénal**

**- article 322-3-1, 2° du Code pénal**

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

## ANNEXE N°6 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE RADON

Arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis

Publics concernés : préfets, directeurs généraux des agences régionales de santé, services déconcentrés de l'Etat et établissements publics.

Objet : informations et recommandations sanitaires à diffuser aux personnes exposées au risque radon par les acteurs locaux en vue de prévenir l'exposition au radon et les risques associés à cette exposition.

Entrée en vigueur : l'arrêté entre en vigueur le lendemain de sa publication .

Notice : l'arrêté a pour objet de préciser aux acteurs locaux, pouvant être amenés à communiquer sur la pollution de l'air intérieur, et plus particulièrement sur le radon et ses risques sanitaires, les principales informations et recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir leur exposition au radon et les risques associés.

Référence : l'arrêté est pris en application de l'[article R. 1333-28 du code de la santé publique](#). Le texte peut être consulté, dans sa version consolidée, sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire, et la ministre des solidarités et de la santé,

Vu le [code de l'environnement](#), notamment son article L. 221-7 ;

Vu le [code de la santé publique](#), notamment son article R. 1333-28 ;

Vu l'avis de l'Autorité de sûreté nucléaire en date du 6 décembre 2018 ;

Vu l'avis du Haut conseil de santé publique en date du 14 décembre 2018,

Arrêtent :

### Article 1

En vue de prévenir l'exposition au radon, les informations et recommandations sanitaires à diffuser aux personnes concernées par le risque radon s'appuient sur les messages sanitaires nationaux figurant à l'annexe du présent arrêté. Ces messages portent une attention particulière aux fumeurs.

### Article 2

Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

### Article 3

Ces informations et recommandations sanitaires sont mises à la disposition du public dans les conditions garantissant une large diffusion et sont disponibles sur les sites Internet du ministère chargé de la santé, des agences régionales de santé et de l'Autorité de sûreté nucléaire.

### Article 4

Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République française.

### Annexe

Article

ANNEXE

MESSAGES D'INFORMATION ET DE RECOMMANDATIONS SANITAIRES À DESTINATION DES PERSONNES EXPOSÉES AU RADON

[https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038184964#:text=Dans les résumés,-Arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et au...](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038184964#:text=Dans%20les%20résumés,-Arrêté%20du%20février%202019%20relatif%20aux%20informations%20et%20au...) 1/3

28/07/2022 12:10

Arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de pré...

## 1) Le radon : origine et risque sanitaire

Le radon est un gaz radioactif naturel, présent dans le sol et les roches, inodore, incolore et inerte chimiquement. Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Dans les espaces clos comme l'habitat, particulièrement dans les caves et les rez-de-chaussée, il peut s'accumuler dans l'air intérieur pour atteindre des concentrations parfois très élevées. Cette accumulation résulte de paramètres environnementaux (concentration dans le sol, perméabilité et humidité du sol, présence de fissures ou de fractures dans la roche sous-jacente notamment), des caractéristiques du bâtiment (procédé de construction, type de soubassement, fissuration de la surface en contact avec le sol, système de ventilation etc.) et du mode d'occupation (ouverture des fenêtres insuffisante, calfeutrage des ouvrants, etc.). Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a classé le radon comme cancérigène certain pour le poumon en 1987. A long terme, l'inhalation de radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon (environ 3 000 morts par an), derrière le tabagisme. L'exposition à la fois au radon et au tabac augmente de façon majeure le risque de développer un cancer du poumon.

## 2) Messages sanitaires en fonction du niveau d'activité volumique en radon mesuré au regard du niveau de référence de l'article R. 1333-28 du code de la santé publique et par la réglementation européenne :

Les messages ci-après définissent les informations et recommandations sanitaires à diffuser aux personnes au regard de leur exposition au radon et de leurs comportements individuels (tabagisme) en vue de prévenir les effets associés à cette exposition (cf. point 1).

PERSONNES CIBLES DES MESSAGES	RECOMMANDATIONS SANITAIRES
Population générale	<p><b>En dessous du niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup> :</b> L'exposition au radon ne nécessite pas la mise en œuvre de dispositions spécifiques. Les recommandations générales de bonnes pratiques s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aérer son logement par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour dans chaque pièce ;</li> <li>- Vérifier et entretenir les systèmes de ventilation installés et ne pas obturer les entrées et sorties d'air.</li> <li>- Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique, veiller au maintien d'une bonne qualité de l'air intérieur.</li> </ul> <p><b>En cas de dépassement du niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup> :</b> Pour une concentration n'excédant pas 1 000 Bq/m<sup>3</sup>, des actions simples, ne mettant pas en œuvre des travaux lourds sur le bâtiment, permettent d'abaisser suffisamment la concentration en radon. Elles peuvent cependant ne pas conserver toute leur efficacité au cours du temps. Application des recommandations générales de bonnes pratiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aérer son logement par l'ouverture des fenêtres en grand au moins 10 minutes par jour dans chaque pièce ;</li> <li>- vérifier et entretenir les systèmes de ventilation installés et ne pas obturer les entrées et sorties d'air ;</li> <li>- dans le cadre de travaux de rénovation énergétique, veiller au maintien d'une bonne qualité de l'air intérieur.</li> </ul> <p>Et :</p> <p><b>Aménagement des locaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réaliser des étanchements pour limiter l'entrée du radon dans le bâtiment (porte de cave, entrée de canalisation, fissure du sol, etc.) ;</li> <li>- rectifier les dysfonctionnements éventuels de la ventilation dans le cadre de sa vérification et de son entretien ; améliorer ou rétablir l'aération naturelle du soubassement (ouverture des aérations du vide sanitaire ou de cave obturées).</li> </ul> <p><b>Au-delà de 1000 Bq/m<sup>3</sup> ou lorsque le niveau d'activité volumique persiste au dessus de 300 Bq/m<sup>3</sup> après la mise en œuvre des recommandations de bonnes pratiques et des aménagements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- faire réaliser un diagnostic du bâtiment par un professionnel, qui permettra de définir les travaux à réaliser.</li> </ul> <p><b>Ces travaux visent à abaisser les concentrations en radon et consistent notamment à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer l'étanchéité du bâtiment vis-à-vis des entrées de radon (étanchement des points singuliers - des canalisations, portes et trappes - entre le soubassement et le volume habité, traitements de surfaces et couverture des sols en terre battue). Il s'agit d'un préalable essentiel à l'efficacité d'autres solutions mises en œuvre en parallèle, listées ci-dessous ;</li> <li>- augmenter le renouvellement d'air à l'intérieur des pièces habitées pour diluer le radon, sans causer d'inconfort, conformément aux dispositions de l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;</li> <li>- traiter le soubassement (vide sanitaire, cave, dallage sur terre-plein) pour réduire l'entrée du radon par une ventilation du soubassement ou la mise en place d'une légère dépression d'air par rapport au volume habité par extraction mécanique lorsque cela est possible.</li> </ul>
Fumeurs et anciens fumeurs	<p>De nombreuses études scientifiques ont montré que la combinaison de la consommation de tabac et d'une exposition élevée au radon fait courir un risque individuel de cancer du poumon nettement plus élevé que chacun des facteurs pris individuellement, et que le fait de fumer amplifie les risques liés à l'exposition au radon au niveau de la population. Recommandations supplémentaires pour les fumeurs :</p>

[https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038184964#:text=Dans les résumés,-Arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et au...](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038184964#:text=Dans%20les%20résumés,-Arrêté%20du%20février%202019%20relatif%20aux%20informations%20et%20au...) 2/3

28/07/2022 12:10 Arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de pré...

- Il est rappelé que l'association tabac-radon augmente fortement le risque de cancer du poumon ;  
- Il est recommandé d'arrêter de fumer. Le médecin traitant ou un autre professionnel de santé peut apporter des conseils et accompagner dans l'arrêt du tabac ;  
- L'arrêt du tabac permettra la protection de l'entourage exposé à la fumée.

Fait le 20 février 2019.

La ministre des solidarités et de la santé,  
Pour la ministre et par délégation :  
Le directeur général de la santé,  
J. Salomon

Le ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire,  
Pour le ministre d'Etat et par délégation :  
Le directeur général de la prévention des risques,  
C. Bourillet