



# Pièce 4

## Règlement

PLU approuvé le 12 octobre 2009,  
Modification du 20 mars 2017,  
Modification simplifiée n°1 du 14 janvier 2011  
Déclaration de projet du 29 juin 2021.  
Modification simplifiée n°2 du 14 mars 2023

## Table des matières

ORGANISATION DU REGLEMENT DE CHAQUE ZONE .....	2
INTRODUCTION .....	3
I - DISPOSITIONS GENERALES .....	4
<b>Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN</b> .....	4
<b>Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</b> .....	4
<b>Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b> .....	5
<b>Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES</b> .....	7
<b>Article 5 – LES ZONES HUMIDES</b> .....	7
<b>Article 6 – RISQUE DE SUBMERSION MARINE</b> .....	8
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....	9
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC .....	16
CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD .....	24
CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE .....	31
CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP .....	37
CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE USdu .....	44
CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT .....	53
CHAPITRE VIII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY .....	58
III - DISPOSITIONS APPLICABLES .....	65
AUX ZONES A URBANISER .....	65
(Zones de type AU) .....	65
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES .....	71
AUX ZONES AGRICOLES .....	71
V- DISPOSITIONS APPLICABLES .....	77
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	77
(Zones de type N) .....	77
Annexe : RISQUE DE SUBMERSION MARINE Principes et exemples d'application .....	87

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en 14 articles.

## **ORGANISATION DU REGLEMENT DE CHAQUE ZONE**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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 des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations de réaliser des aires de stationnement

Article 13 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

# INTRODUCTION

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

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

- 1 - Les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux ou industriels, aires de stationnement, bâtiments agricoles ...
- 2 - Les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
- 6 - Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules, ...
- 7 - Les carrières
- 8 - Les clôtures
- 9 - Les démolitions
- 10 - Les coupes et abattages d'arbres
- 11 - Les défrichements

# I - DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLAN LOCAL D'URBANISME s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TREDREZ LOCQUEMEAU, ainsi qu'au Domaine Public Maritime.

## Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R. 111-2 à R. 111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres au PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol qui est la suivante :

\* L'édification des clôtures et les travaux exemptés du permis de construire sont soumis à déclaration préalable (Code de l'Urbanisme – Articles L.421-4 et R.421-2, R.421-9 et R.421-12).

\* Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

\* Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L. 130-1, L. 142-11, R. 130-1, R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme).

\* Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L. 315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).

\* Les constructions sont soumises au permis de construire (Article L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

\* Les lotissements (Articles L.442-1 à L.442-14, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme) sont soumis à permis s'aménager ou d'une déclaration préalable, selon un décret en Conseil d'Etat

\* Les installations classées sont soumises à déclaration ou à autorisation.

- \* Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois est soumis à déclaration préalable.
- \* Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme) sont soumis à permis d'aménager.
- \* Les exploitations de carrières sont soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).
- \* Les installations, travaux et activités mentionnées à la rubrique annexée à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.

3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :

- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, est résumée par : " toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre, CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02. 99.84.59.00)".
- L'article 1 du décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive stipule : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, est résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".
- la prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme sont résumées par les textes ci-après :
  - . décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".
  - . article R 111 4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

### **Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-15 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1 et L.123-11 du Code de l'Urbanisme.

### **1) Les zones urbaines**

Elles se composent de zones à vocation dominante habitat, dites U

Ces zones comportent des secteurs :

- des centres urbains traditionnels dits UA
- de développement des centres urbains UC
- d'habitat de type individuel, isolé ou groupé UD
- d'équipements sportifs, socio culturelles et socio éducatives UE
- d'équipements liés aux activités portuaires, de plaisance, touristiques et commerciales UP
- la zone destinée à regrouper les établissements liés aux activités de tourisme et de loisirs UT
- les zones destinées aux équipements industriels, artisanaux et commerciaux UY

Aux zones urbaines UA, UC, UD, UE, UP, UT et UY s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

### **2) Les zones à urbaniser**

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, la zone AU est hiérarchisée comme suit :

- Les zones 1AU : les constructions à implanter sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à proximité immédiate ont une capacité suffisante. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
- Les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Ce sont les zones destinées à l'urbanisation future, dites AU

Ces zones comportent des secteurs :

- à vocation de zone UC future AUc
- à vocation de zone UD future AUd

Aux zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

### **3) Les zones agricoles**

Ce sont les zones de richesses naturelles (agricoles), dites A

Aux zones agricoles A s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

### **4) Les zones naturelles et forestières**

- les zones naturelles et forestières (sites, milieux naturels, paysagers) dites N qui comportent des secteurs :
- réservés aux bâtiments "exclus" des "espaces remarquables" NB
- réservés aux équipements des stations d'épuration NE
- qui rassemble les constructions dispersées en zone rurale non liées à l'activité agricole NH
- qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables) ainsi que le domaine public maritime en dehors des zones portuaires et des zones de mouillages NL
- zone naturelle maritime, autorisant notamment les mouillages sur le Domaine Public Maritime NM
- secteurs qui couvrent les sites archéologiques de type 2 recensés sur la commune NN
- secteur qui couvre la partie naturelle aménagée du camping de Keravilin NT

Aux zones naturelles et forestières s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

## **Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

"Les règles et servitudes définies par un PLAN LOCAL D'URBANISME ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.

## **Article 5 – LES ZONES HUMIDES**

Dans le cadre de la préservation des zones humides, la collectivité a défini une trame spécifique se superposant au zonage et au sein de laquelle il est précisé que :



Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages, imperméabilisation, mise en eau. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

La destruction de zones humides telles que définies à l'article L211-1 du code de l'environnement est interdite, quelle que soit la surface concernée, en dehors des cas prévus par l'article 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne qui s'appuie sur la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser ».

S'il apparaissait en cours d'instruction ou de réalisation d'un projet que celui-ci est situé en zone humide non inventoriée, les règles mentionnées par le code de l'environnement, du SDAGE et le SAGE Baie de Lannion en cours de finalisation s'appliqueraient.

## **Article 6 – RISQUE DE SUBMERSION MARINE**

Dans les secteurs soumis aux risques de submersion marine (cf cartographie détaillée en annexe du présent règlement), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'affectation de la zone ou du secteur tel que définit au caractère dominant de la zone, ainsi qu'avec les occupations et d'utilisations du sol listées en annexe du présent règlement et ne pas conduire à une augmentation des risques pour les personnes. Le pétitionnaire pourra s'affranchir de ces règles s'il peut prouver que le terrain d'assiette de son projet n'est pas soumis aux risques de submersion marine portés à la connaissance de la commune par l'Etat.

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone d'aléa fort :

- les nouveaux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite, ainsi que les écoles, les piscines publiques...
- la transformation de grange en habitation,
- les extensions visant à augmenter le nombre de lits dans les établissements recevant du public difficilement évacuables,
- l'installation d'habitations légères de loisirs, l'extension de la capacité d'accueil d'un camping,
- les constructions à usage d'habitation,
- la construction d'un parking souterrain.

Dans la zone d'aléa moyen :

- les nouveaux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite, ainsi que les écoles, les piscines publiques...
- les extensions visant à augmenter le nombre de lits dans les établissements recevant du public difficilement évacuables,
- l'installation d'habitations légères de loisirs, l'extension de la capacité d'accueil d'un camping
- la construction d'un parking souterrain.

L'information relative à ce risque figure en annexe du présent règlement. Tout projet devra respecter les prescriptions du tableau figurant dans cette annexe.

## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (Zones de type U)**

### **CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

#### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone UA correspond aux centres urbains traditionnels-où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

#### **Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage industriel.
3. La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
6. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les affouillements ou exhaussements non liés à une autorisation.
8. L'ouverture de toute carrière.
9. Les changements de destination qui seraient susceptibles de créer une diminution de la capacité d'accueil commerciale, artisanale et culturelle.

#### **Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*A - Rappels*

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine.
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travail\*, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

*B - Sont admises, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :*

1. Les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelières,
  - commerciales et artisanales,
  - à vocation d'équipements collectifs, - de bureaux et de services,
  - de parcs de stationnement.
2. Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
3. Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.
4. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...).
5. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

*C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :*

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à

améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

### **Article UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu 'par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.
3. Les accès nouveaux sur les voies devront présenter toutes les garanties de visibilité et de sécurité.

#### **4. Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

### **Article UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **Assainissement**

##### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

## *2. Eaux pluviales*

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

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

## Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

## **Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.

2. Les constructions peuvent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement, sans toutefois dépasser 1 mètre.

Des dispositions différentes pourront également être admises :

- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (W.C, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F, abris voyageurs, ...),
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement,
- pour les annexes aux habitations existantes,
- pour la réalisation de piscines couvertes et non couvertes.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté. La construction sera prolongée par un muret assurant la continuité du front bâti tel que défini dans l'article UA 11 du présent règlement,
2. Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée
  - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire- dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...) ;
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement ;
  - pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...) ;
  - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. - pour la réalisation de piscines couvertes et non couvertes,

## **Article UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1, La hauteur totale des constructions mesurées à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 11 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU,
- dépassant la hauteur ci-dessus admise,

pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

## **Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence:

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et 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,
3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Ne sont autorisés dans la zone que :

- les murs maçonnés en pierre
- les murs en pierre sèche
- les haies taillées,
- les murets bas surmontés d'une grille métallique,
- les murs en parpaing enduits
- Les clôtures en bois ajourées

Ces clôtures n'excéderont pas 1,50m de hauteur.

en limites séparatives

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

Les clôtures bois et palissade en bois sont autorisées.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat, ...).

5. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation,...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L123-17° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

## **Article UA 12 - OBLIGATIONS DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place, de stationnement par logement pour les constructions individuelles plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) globale pour les immeubles collectifs.
- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.
- pour les commerces : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les professions libérales : une place par 10 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) affectée à l'usage professionnel.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) affectés à ces usages. - pour les établissements d'enseignement : trois places de stationnement par classe
- pour les établissements hospitaliers, foyer-logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour deux lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

## **Article UA 13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
2. Les végétaux plantés seront des végétaux adaptés aux conditions du milieu.



## **CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone UC correspond aux quartiers périphériques de développement urbain où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers.

Elle comprend les secteurs suivants :

- UCa, secteur dont la hauteur maximale au faîtage est de 10 mètres, comportant un soussecteur UCar relatif aux zones exposées au risque de submersion marine.
- UCb, secteur dont la hauteur maximale au faîtage est de 8 mètres,
- UCc, secteur dont la hauteur maximale au faîtage est de 8 mètres et à la sablière de 3,50 mètres, comportant un sous-secteur UCcr relatif aux zones exposées au risque de submersion marine.

### **Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. La création d'exploitations agricoles.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
4. Les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
5. Les affouillements ou exhaussements non liés à une autorisation.
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les changements de destination qui seraient susceptibles de créer une diminution de la capacité d'accueil commerciale, artisanale et culturelle.

### **Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*A - Rappels :*

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine.
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures

3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

*B- Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :*

1. Les constructions :
  - d'habitation,
  - hôtelières,
  - commerciales et artisanales,
  - à vocation d'équipements collectifs,
  - de bureaux et de services,
  - de parcs de stationnement.
2. Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
3. Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.
4. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (W.C., cabines téléphoniques abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...).
6. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

*C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :*

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens..

2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

3. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existant dans la zone et destinées au logement des récoltes et du matériel agricole ainsi que les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales, sous réserve que ces constructions par leur importance ou leur fonctionnement ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

Dans les secteurs UCar et UCcr soumis aux risques de submersion marine), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'affectation de la zone ou du secteur tel que définit au caractère dominant de la zone, ainsi qu'avec les occupations et d'utilisations du sol listées en annexe du présent règlement et ne pas conduire à une augmentation des risques pour les personnes. Le pétitionnaire pourra s'affranchir de ces règles s'il peut prouver que le terrain d'assiette de son projet n'est pas soumis aux risques de submersion marine portés à la connaissance de la commune par l'Etat.

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone d'aléa fort :

- les nouveaux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite, ainsi que les écoles, les piscines publiques...
- la transformation de grange en habitation,
- les extensions visant à augmenter le nombre de lits dans les établissements recevant du public difficilement évacuables,
- l'installation d'habitations légères de loisirs, l'extension de la capacité d'accueil d'un camping,
- les constructions à usage d'habitation,
- la construction d'un parking souterrain.

Dans la zone d'aléa moyen :

- les nouveaux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite, ainsi que les écoles, les piscines publiques...
- les extensions visant à augmenter le nombre de lits dans les établissements recevant du public difficilement évacuables,
- l'installation d'habitations légères de loisirs, l'extension de la capacité d'accueil d'un camping
- la construction d'un parking souterrain.

L'information relative à ce risque figure en annexe du présent règlement. Tout projet devra respecter les prescriptions du tableau figurant dans cette annexe.

### **Article UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement,
3. Les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits.

4. Les accès nouveaux sur les voies devront présenter toutes les garanties de visibilité et de sécurité.
5. Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :  
En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.  
A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.  
Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.  
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.  
Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

#### **Article UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### **Eau- potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

##### **Assainissement**

###### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur, L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux, En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

###### **2. Eaux pluviales**

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

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

#### **Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées en un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux documents graphiques.
2. L'implantation des garages et annexes à l'alignement de voie ou place, publique ou privée, est autorisée.
3. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :
  - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
  - pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...),
  - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

#### **Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments en limite séparative est autorisée. Dans ce cas, la hauteur des constructions doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,50 mètres, prolongé par un plan incliné à 45 °.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation E.D.F, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

<i>zone</i>	<i>sablière</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage</i>
UC			
UCa		6 mètres	10 mètres
UCb		6 mètres	8 mètres
UCc	3,5 mètres	6 mètres	8 mètres

2. Sauf en cas de transformation, d'aménagement ou d'extension limitée d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent F.L.U. où elle pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

En tout état de cause, il est précisé que le volume et la hauteur des constructions nouvelles susceptibles d'être édifiées sur l'axe des feux de balisage déterminé au plan -des servitudes publiques annexé au dossier du PLU,, Seront définis au stade du permis de construire,, après avis du service des Phares et Balises, au vu des plans, profils côtés et coupes permettant de vérifier que le projet est compatible avec les vues des feux.

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

## **Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et 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.

3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées.

Ne sont autorisés dans la zone que :

- les murs maçonnés en pierre
- les murs en pierre sèche
- les haies taillées,
- les murets bas surmontés d'une grille métallique,
- les murs en parpaing enduits
- Les clôtures en bois ajourées

Ces clôtures n'excéderont pas 1,50m de hauteur. en

limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

Les clôtures bois et palissades en bois sont autorisées.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat, ...).

5, Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux) ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.1231-7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

## **Article UC 12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement, pour les constructions individuelles plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de

Surface Hors Nette (S.H.O.N) globale pour les immeubles collectifs ;

- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage ;
- pour les commerces : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente;
- pour les professions libérales : une place par 10 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) affectée à l'usage professionnel ;
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- pour les bars, discothèques, salles de spectacles, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) affectée à ces usages ;
- pour les établissements d'enseignement : trois places de stationnement par classe ;
- pour les établissements hospitaliers, foyers-logement et maison d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2, lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

### **Article UC 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
2. Les végétaux plantés seront des végétaux adaptés aux conditions du milieu,



## **CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Cette zone UD est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel diffus, Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Elle 'est destinée principalement à recevoir une urbanisation complémentaire à vocation principale d'habitation respectant les caractéristiques du contexte bâti existant (dominante végétale, faibles densités),

### **Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. La création d'exploitations agricoles.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée, sur les propriétés non bâties.
4. Les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
5. Les affouillements ou exhaussements non liés à une autorisation.
6. L'ouverture de toute carrière,

### **Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **A - Rappels**

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager crée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine.
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en

application du 70 de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie,

B - Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

1. Les constructions :
  - d'habitation,
  - hôtelières,
  - commerciales et artisanales,
  - à vocation d'équipements collectifs,
  - de bureaux et de services,
  - de parcs de stationnement.
2. Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
3. Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.
4. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (W.C., cabines téléphoniques abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...).
6. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
3. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existant dans la zone et destinées au logement des récoltes et du matériel agricole ainsi que les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales, sous réserve que ces constructions par leur importance ou leur fonctionnement ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

### **Article UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

3. Les accès nouveaux sur les voies devront présenter toutes les garanties de visibilité et de sécurité.

4. Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

### **Article UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

*1. Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement,

l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

## *2. Eaux pluviales*

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

A défaut de, réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

### Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

## **Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

## **Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments en limite séparative est autorisée. Dans ce cas, la hauteur des constructions doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,50 mètres, prolongé par un plan incliné à 45 °.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation d'électricité, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

<i>zone</i>	<i>sablière</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage</i>
UD		6 mètres	8 mètres

2. Sauf en cas de transformation, d'aménagement ou d'extension limitée d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. où elle pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

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

## **Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

### **En conséquence :**

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et 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.

3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

### **4. Clôtures :**

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Ne sont autorisés dans la zone que :

- les murs maçonnés en pierre
- les murs en pierre sèche
- les haies taillées,
- les murets bas surmontés d'une grille métallique,
- les murs en parpaing enduits

- Les clôtures en bois ajourées

Ces clôtures n'excéderont pas 1,50m de hauteur. en

limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

Les clôtures bois et palissades en bois sont autorisées.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat, ...).

5. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux). ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.1231-7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

## **Article UD 12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement pour les constructions individuelles plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) globale pour les immeubles collectifs,

- pour les bureaux, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage, pour les commerces, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour les professions libérales, une place par 10 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) affectée à l'usage professionnel,
- pour les restaurants, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) affectés à ces usages, pour les établissements d'enseignement, trois places de stationnement par classe,

- pour les établissements hospitaliers, foyers-logements et maisons d'accueil pour personnes âgées, une place pour deux lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

#### **Article UD 13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
2. Les végétaux plantés seront des végétaux adaptés aux conditions du milieu.

## **CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Le secteur UE est destiné à recevoir toutes les installations publiques ou privées, liées aux activités sportives, socio culturelles, socio-éducatives et administratives.

Dans ce secteur sont admis les constructions, équipements et aménagements liés aux activités sportives, socio culturelles et socio-éducatives, et les travaux et aménagements divers, qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination principale du secteur.

### **Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements mentionnés à l'article UE 2.
2. La création d'exploitations agricoles.
3. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Les terrains de camping et de caravanning.
5. Le stationnement isolé des caravanes quelles qu'en soit la durée.
6. Les affouillements ou exhaussements, non liés à autorisation.
7. L'ouverture de toute carrière.

### **Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### *A - Rappels*

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine.
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 70 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7°



de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

*B - Sont admises, dans cette zone, les occupations et les utilisations suivantes :*

1. Les bâtiments et équipements publics, ou utilisés par des services publics.
2. Les constructions affectées à des activités d'ordre administratif, éducatif, sportif, culturel, cultuel, hospitalier et sanitaire.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage admis dans la zone.
4. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse de logement à caractère social (logement locatif ou en accession sociale, logement pour personnes âgées ou à mobilité réduite...).
5. Les constructions à usage d'hébergement collectif lié aux activités de la zone.
6. Les installations classées compatibles avec l'activité de la zone.

### **Article UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.
3. Les accès nouveaux sur les voies devront présenter toutes les garanties de visibilité et de sécurité.

#### **4. Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions

d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

#### **Article UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

##### **Assainissement**

###### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

###### **2. Eaux pluviales**

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

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

##### **Réseaux divers**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

#### **Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

En aucun cas, elles ne devront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues), ne peut excéder 12 mètres.

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

#### **Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1, La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs.

## 2. Clôtures :

En limite des voies ou place, publiques ou privées, ne sont autorisés dans la zone que :

- les murs maçonnés en pierre
- les murs en pierre sèche
- les haies taillées,
- les murets bas surmontés d'une grille métallique,
- les murs en parpaing enduits
- Les clôtures en bois ajourées

Ces clôtures n'excéderont pas 1,80m de hauteur. en

limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

1. Les clôtures bois et palissades en bois sont autorisées.
2. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat, ...).
3. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés) dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

4. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux) ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

5. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-17° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

## **Article UE 12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1 Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins

- pour les commerces, salles de spectacle, équipements nouveaux ou les extensions :
- de 150 m<sup>2</sup> : néant
- 500 à 1000 m<sup>2</sup>: 1 place / 30 m<sup>2</sup>
- 500 à 1000 m<sup>2</sup> : 1 place / 15 m<sup>2</sup>
- au-delà : les emplacements prévus devront correspondre aux besoins des constructions
- pour les bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHOB.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article UE 13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

1. La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de moyenne tige d'essences régionales. En tout état de cause, 20 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.
2. La préservation des talus, haies et boisements existants pourra être imposée.

## **CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone UP est destinée à recevoir les établissements dont les activités sont directement liées à la pêche maritime, à la navigation de plaisance, aux activités touristiques et au commerce.

Elle comporte un sous-secteur UPr relatif aux zones exposées au risque de submersion marine.

### **Article UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. La création d'immeubles d'habitation à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article UP2.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
3. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée.
5. Les affouillements ou exhaussements, non liés à autorisation.
6. L'ouverture de toute carrière,
7. Les changements de destination qui seraient susceptibles de créer une diminution de la capacité d'accueil commerciale, artisanale, culturelle directement liée à la pêche maritime, à la navigation de plaisance, aux activités touristiques,

### **Article UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A - Rappels :

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager crée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine.
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

1. Toutes constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la pêche maritime, tels que : halle à marée, criée, garage et atelier de réparation des bateaux, dépôts de matériel de carburant...
2. Toutes constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la navigation de plaisance, y compris les bâtiments d'accueil et d'hébergement.
3. Toutes constructions et installations indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logements de gardiens...).
4. Toutes constructions ou extensions de terre-pleins directement liés au fonctionnement du port.
5. Les bars et restaurants.
6. L'amélioration, la transformation et l'extension des immeubles d'habitation existants.
7. Les constructions à usage commercial liées à la pêche maritime, à la navigation de plaisance, aux activités touristiques.
8. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrés au volume des bâtiments à usage d'activités.
9. Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
10. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général.
11. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
12. Les ouvrages de défense contre les marées et les inondations.
13. Les parcs de stationnement.

Par ailleurs, peut être admis, -l'aménagement ou la transformation des établissements industriels ou artisanaux et des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Dans le secteur UPr soumis aux risques de submersion marine), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'affectation de la zone ou du secteur tel que définit au caractère dominant de la zone, ainsi qu'avec les occupations et d'utilisations du sol listées en annexe du présent règlement et ne pas conduire à une augmentation des risques pour les personnes. Le pétitionnaire pourra s'affranchir de ces règles s'il peut prouver que le terrain d'assiette de son projet n'est pas soumis aux risques de submersion marine portés à la connaissance de la commune par l'Etat.

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone d'aléa fort :

- les nouveaux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite, ainsi que les écoles, les piscines publiques...
- la transformation de grange en habitation,
- les extensions visant à augmenter le nombre de lits dans les établissements recevant du public difficilement évacuables,

- l'installation d'habitations légères de loisirs, l'extension de la capacité d'accueil d'un camping,
- les constructions à usage d'habitation,
- la construction d'un parking souterrain.

Dans la zone d'aléa moyen :

- les nouveaux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite, ainsi que les écoles, les piscines publiques...
- les extensions visant à augmenter le nombre de lits dans les établissements recevant du public difficilement évacuables,
- l'installation d'habitations légères de loisirs, l'extension de la capacité d'accueil d'un camping
- la construction d'un parking souterrain.

L'information relative à ce risque figure en annexe du présent règlement. Tout projet devra respecter les prescriptions du tableau figurant dans cette annexe.

### **Article UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.
3. Les accès nouveaux sur les voies devront présenter toutes les garanties de visibilité et de sécurité.

4. Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.



## **Article UP 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis est refusé.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

#### **2. Eaux pluviales**

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

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

### **Réseaux divers**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

## **Article UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies et places, ou à leur alignement futur tel que reporté aux documents graphiques.

Toutefois un recul variable n'excédant pas 2 mètres par rapport à cet alignement pourra être admis pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions et sous réserve de ne pas compromettre l'unité architecturale de la rue ou place.

Des dispositions différentes pourront également être admises :

- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (W.C., cabines téléphoniques, postes de transformation,

EDF, abris voyageurs...),

- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, - pour les annexes aux habitations existantes.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, postes de transformation d'électricité, ...), - pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie,

#### **Article UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté.
2. Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,

#### **Article UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **Article UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur totale des constructions mesurées à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.LU,
- dépassant la hauteur ci-dessus admise,

pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

En conséquence :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et 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.
3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.
4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées.

Ne sont autorisés dans la zone que :

- les murs maçonnés en pierre
- les murs en pierre sèche
- les haies taillées,
- les murets bas surmontés d'une grille métallique,
- les murs en parpaing enduits
- Les clôtures en bois ajourées

Ces clôtures n'excéderont pas 1,50m de hauteur. en

limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

Les clôtures bois et palissade en bois sont autorisées.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat, ...).

5. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur, au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

#### **Article UP 12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

#### **Article UP 13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager.

## CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE USdu

### Caractère du secteur USdu

Le secteur USdu regroupe des secteurs déjà urbanisés autre que les Agglomérations et Villages au titre de la loi dite « Littoral » et identifiés par le SCOT du Tregor.

Il correspond à des espaces déjà urbanisés pouvant comprendre du bâti traditionnel autour duquel s'est développé un tissu pavillonnaire. Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat.

Il s'agit des secteurs suivants :

- **Kerguerven,**
- **Les 4 Chemins.**

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme autorise les constructions et les installations (à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics) dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, uniquement *« 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 »*.

La notion de caractéristique du bâti s'apprécie à l'échelle de l'ensemble du SDU et non à l'échelle de chaque bâtiment.

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme prévoit également que : *« 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. »*

Au sein de chaque zone USdu, deux périmètres apparaissent sur le règlement graphique :

- Le périmètre correspondant au **« périmètre bâti existant »** qui a pour principale fonction de délimiter le périmètre au sein duquel les constructions nouvelles sont autorisées ;
- Le périmètre correspondant à **l'espace entre l'extérieur du périmètre bâti existant et la limite de la zone USdu** où seules sont admises les extensions des constructions existantes.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE USDU 1 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol en dehors de celles admises sous condition à l'article USdu.2.

### **ARTICLE USDU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **SOUS RÉSERVE :**

- de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant,
- des prescriptions relatives aux zones humides et aux éléments de patrimoine ou de paysage, identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- du respect des dispositions des articles 3 à 15 ci-après ;

#### **Sont seules admises :**

A l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

- les constructions et installations nouvelles de la destination « **habitation** »,
- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes de la destination « **habitation** »,
- le changement de destination des constructions existantes vers la destination « **habitation** » ;
- **les annexes accolées ou non et leur extension, sous réserve de 2 annexes** d'emprise au sol cumulée maximum de 50 m<sup>2</sup> et d'une piscine d'emprise de 50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris) par unité foncière ;
- les constructions et installations liées et nécessaires aux **services publics** ;
- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes liées et nécessaires aux **services publics** ;
- le changement de destination des constructions existantes vers la destination **services publics** ;
- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination « **commerces et activités de services** » et « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage ;
- Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, **la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis** depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

A l'extérieur du « périmètre bâti existant » **au sein du secteur USdu :**

- La réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes de la destination « **habitation** » sans création de nouveau logement ;
- Les **annexes accolées** aux habitations existantes **et leurs extensions** ;
- La réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes de la destination « **services publics** » de type ouvrages techniques ;
- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination "**commerces et activités de services**" et "**autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**", sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage ;
- Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, **la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis** depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE USDU 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, de la sécurité publique et de la protection civile.
- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.
- En cas d'accès à créer sur une voie départementale, l'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'accord préalable du conseil départemental sur la base du règlement de la voirie départementale.

## **ARTICLE USDU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **• Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

### **• Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions visant à conserver la perméabilité des sols, notamment par le choix de revêtement adapté.

Sauf autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées (toitures, voie en enrobé ou béton, terrasse non ajourée ou reposant sur une surface imperméable, etc.) seront gérées à la parcelle, par infiltration directement sur le terrain d'assise de la construction et à minima pour une pluie de 30 mm, soit 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Les surfaces imperméables et l'ouvrage assurant l'infiltration devront être précisément décrits par le pétitionnaire. La surverse de cet ouvrage pourra se faire vers le réseau public s'il existe ou vers le milieu naturel.

Les dispositifs de récupération de l'eau de pluie sont fortement recommandés. La surverse des récupérateurs devra se faire vers l'ouvrage d'infiltration prévu sur la parcelle.

Tous les aménagements devront se faire dans le respect du code civil et du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

### **• Eaux usées**

Toute autorisation d'urbanisme liée à un traitement des eaux usées sera délivrée après avis favorable du Service Eau et Assainissement de Lannion Trégor Communauté.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

### **• Réseaux divers**

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE USDU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé



## **ARTICLE USDU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES**

- De manière générale, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si le projet ne garantit pas une insertion harmonieuse dans le paysage et s'il ne garantit pas la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation situées à proximité.
- **Les constructions principales de la destination « habitation »** (autorisées uniquement dans le "périmètre bâti existant") devront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Toutefois, des dispositions particulières pourront être admises ou imposées en vue de respecter l'harmonie avec les implantations déjà présentes sur le secteur, particulièrement aux abords des constructions les plus anciennes.

- **Les annexes non accolées de la destination « habitation »** (autorisées uniquement dans le « périmètre bâti existant ») devront être implantées **en fond de parcelle (opposé à la voie publique) hormis les abris pour voiture et carport.**

En cas d'impossibilité technique entraînant une implantation à proximité d'une voie ou emprise publique, des dispositions permettant une intégration paysagère de la construction seront imposées (matériaux, plantations...) en vue de respecter l'harmonie de lieux.

- Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination **« services publics »**.

## **ARTICLE USDU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments en limite séparative est autorisée. Dans ce cas, la hauteur des constructions doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,50 mètres, prolongé par un plan incliné à 45 °.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but

d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation d'électricité, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **ARTICLE USDU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **ARTICLE USDU 9 – EMPRISE**

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et nouvelles autorisées dans le secteur USdu ne devra pas excéder :

- **50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> ;**
- **150 m<sup>2</sup> pour les 300 premiers m<sup>2</sup> d'unité foncière, puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.**

En outre, à l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

**L'emprise au sol cumulée des annexes** autorisées sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à **50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum**.

**L'emprise au sol des piscines autorisées** sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à **50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum** (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination **« services publics »**.

En outre, à l'extérieur du « périmètre bâti existant » **au sein du secteur USdu** :

Les extensions devront respecter les dispositions suivantes :

L'emprise au sol supplémentaire autorisée en extension des habitations existantes à destination **« habitation »** est limitée à **50 m<sup>2</sup>**.

La surface d'emprise au sol supplémentaire cumulée pour les **annexes accolées à l'habitation** est limitée à **30 m<sup>2</sup>**.

**L'emprise au sol des piscines accolées à l'habitation existante** est limitée à **50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum** (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

La surface d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions et installations de la destination **« services publics »** est limitée à **30% de l'existant**.

## **ARTICLE USDU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble du secteur USdu :

Les constructions et extension des constructions existantes de la destination « **services publics** » autorisées à l'article USDU2 ne devront pas excéder la **hauteur du bâtiment existant** à laquelle elles se rattachent.

De plus, à l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

Les constructions de la destination « **habitation** » devront présenter une hauteur comparable à celle des constructions existantes, dans la limite d'une hauteur **R+1+combles**.

La hauteur des **annexes** est limitée à **4 m au faîtage** pour les toitures à double pente et à **4 m pour les toitures traitées en acrotère**.

De plus, à l'extérieur du « périmètre bâti existant » **au sein du secteur USdu** :

La hauteur maximale des extensions des bâtiments existants autorisées à l'article USDU2 ne devra pas excéder la **hauteur du bâtiment existant** à laquelle elles se rattachent.

La hauteur des **annexes admises sous condition à l'article USUD 2 et celle de leurs extensions est limitée 4 m au faîtage** pour les toitures à double pente et à **4 m pour les toitures traitées en acrotère**.

## **ARTICLE USDU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci, notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Tout projet devra veiller à ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant.

Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peut être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens (début ou antérieurs au XXème siècle, en pierres...) devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles.

### **Clôtures :**

**en limite des voies ou place, publiques ou privées :**

Ne sont autorisés dans la zone que :

- les murs maçonnés en pierre

- les murs en pierre sèche
- les haies taillées,
- les murets bas surmontés d'une grille métallique,
- les murs en parpaing enduits
- Les clôtures en bois ajourées

Ces clôtures n'excéderont pas 1,50m de hauteur

#### **en limites séparatives :**

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

Les clôtures bois et palissades en bois sont autorisées.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat, ...).

Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.1231-7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

#### **ARTICLE USDU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE USDU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les végétaux plantés seront des végétaux adaptés aux conditions du milieu.

#### **ARTICLE USDU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Un **coefficient d'imperméabilisation maximum** du terrain d'assiette du projet est imposé. Il ne devra pas excéder :

- **50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> ;**

- **150 m<sup>2</sup> pour les premiers m<sup>2</sup> d'unité foncière puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.**

Le coefficient d'imperméabilisation est défini en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées : celles déjà existantes et celles créées par le projet, et notamment les surfaces bâties et toutes les surfaces ne permettant pas l'infiltration naturelle de l'eau pluviale directement dans le sol telles que les piscines, terrasses, surfaces aménagées destinées aux circulations, stationnement, bassin de rétention...

#### **ARTICLE USDU 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé

## **CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT**

La zone UT est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements liés aux activités de tourisme, de camping caravanning, de loisirs et de sports dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

### **Article UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UT2

### **Article UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE**

A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation :

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine.
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

B - Sont admis en zone UT dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet :

1. Les terrains de camping, de caravanning et d'accueil de camping-cars, aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou hébergements légers de loisirs.
2. Les équipements techniques d'accueils, le logement de fonction et les bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
3. L'amélioration et l'extension des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone.
4. Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur.
5. Les équipements et aménagements légers de sport, les aires de jeux et de loisirs.
6. Les ouvrages techniques publics.

### **Article UT 3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou

de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

3. Les accès nouveaux sur les voies devront présenter toutes les garanties de visibilité et de sécurité.

4. Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

#### **Article UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### *Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

##### *Assainissement*

##### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

##### *Eaux pluviales*

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

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

#### **Article UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux documents graphiques.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (W.C., cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **Article UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Article UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **Article UT 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 10 % de la surface de la propriété.



### **Article UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses et autres toitures	
	Façade	faîtage	acrotère	sommet toiture
habitat léger de loisirs	3,00 m	5,00 m	3,50 m	3,50 m
autres constructions	3,50 m	7,00 m	4,50 m	6,00 m

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

### **Article UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, il s'agit de structures touristiques de camping. Le caractère naturel ou végétal des sites devra être préservé.

Un projet urbain de qualité devra être initié sur le site de Keravilin afin de respecter la configuration particulière de la vallée du Koad Tredraezh. La qualité architecturale, environnementale et paysagère constitue l'élément moteur du futur projet. Ce dernier devra se conformer aux dispositions énoncées dans le cahier de prescriptions et recommandations de la Z.P.P.A.U.P.

### **Article UT 12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les campings : une place de stationnement par emplacement,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, - pour les bars, salles de spectacles, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SHON affectée à ces usages.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de moyenne et basse tige d'essences régionales. En tout état de cause, 60 % minimum de la propriété foncière devra être engazonnée et plantée.

2. La préservation des talus, haies et boisements existants pourra être imposée.
4. Les essences trop horticoles sont prosrites ainsi que les haies monospécifiques.
3. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application du paragraphe 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du code de l'urbanisme (loi n° 93-24 du 08 janvier 1993).

## **CHAPITRE VIII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY**

### **CARACTERE DE LA ZONE UY**

La zone UY est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

### **Article UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UY2 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UY2.
2. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
3. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
4. Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée sur les propriétés non bâties.
5. L'ouverture de carrières.
6. Toute occupation non compatible avec la vocation du secteur est susceptible d'en compromettre l'urbanisation.

### **Article UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE**

#### **A - Rappels**

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine.
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures.
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

B - Sont admis en zone UY dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet:

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol,
4. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone.
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
6. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sports.
7. Les ouvrages techniques publics.
8. Les ouvrages techniques d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires au fonctionnement des routes départementales.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

### **Article UY3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.
3. Les accès nouveaux sur les voies devront présenter toutes les garanties de visibilité et de sécurité.
4. Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

#### **Article UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### *Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

##### *Assainissement*

##### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte -de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

##### *Eaux pluviales*

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

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

##### *Réseaux divers*

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

#### **Article UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD n°88.
2. En bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, ou places publiques ou privées.

#### **Article UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb.

Toutefois, ces distances peuvent être supprimées pour permettre :

1. La construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume.
2. L'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement.
3. L'extension limitée de bâtiments déjà édifiés en limite séparative.
4. L'édification de bâtiments annexes de faible importance accolés à l'habitation principale et dont la hauteur à la sablière n'excède pas 2,50 mètres.
5. L'édification de bâtiments annexes de faible importance isolés de l'habitation principale dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation E.D.F, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **Article UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **Article UY 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **Article UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée à 10 mètres.
2. Des dispositions différentes pourront être autorisées, conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone. Dans ce cas, l'affouillement volontaire du projet pourra être imposé de manière à réduire l'impact paysager des constructions.
3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

### **Article UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de- construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

#### **1. Façades :**

Les façades devront être orientées sensiblement parallèlement aux voies suivantes et par ordre décroissant de priorité :

- aux voies de desserte intérieures des zones et lotissements artisanaux,
- aux autres voies départementales ou communales extérieures aux zones et lotissements artisanaux.

#### **2. Couleurs :**

Les couleurs devront être sobres et choisies de façon à s'harmoniser avec l'environnement.

En façades, les couleurs vives ainsi que les couleurs foncées sont interdites. Le bâtiment ne pourra pas être entièrement teinté de la couleur rappelant la marque ou l'enseigne du bâtiment à édifier.

Les façades seront de teinte claire, moyenne ou pastel. 3.

#### **Toitures**

En couverture, les coloris devront être en harmonie avec l'existant.

#### 4. Publicité :

Les enseignes seront intégrées au projet architectural. Elles devront rester dans le plan de la façade qui leur sert de support et ne pourront pas dépasser en hauteur l'égout de la toiture ou l'acrotère.

#### 5. Clôtures

Les clôtures en plaques béton ou en pierres de synthèse sont interdites.

Les clôtures grillagées sont autorisées. Pour ces clôtures, les coloris vifs sont interdits.

Les limites de parcelles doivent être végétalisées.

En alignement sur tout espace public, les limites doivent être plantées de végétations arbustives d'essences locales de 1.60 à 2.00 m de hauteur maximum.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

Les palissades de panneaux de bois sont interdites en limite des voies ou places, publiques ou privées

#### 6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

#### 7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

#### 8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

### **Article UY 12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les bureaux, services, commerces : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de 31-106 affectée à cet usage,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.



### **Article UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

# **III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (Zones de type AU)**

## **CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE AU**

#### *A - Généralités*

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.

Ces zones devront répondre aux enjeux de l'article L.121-1 du Code l'Urbanisme (mixité sociale dans l'habitat urbain et utilisation économe des espaces).

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, chaque site à urbaniser (1AU et 2AU) à vocation principale d'habitat devra comporter un pourcentage minimum de 20% de logements sociaux locatifs ou en accession à la propriété sociale.

#### *B - Composition de la zone 1AU :*

La zone 1AU se compose des secteurs définis ci-après

- Le secteur 1AUc correspond au développement de la zone UC.
- Le secteur 1AUd correspond au développement de la zone UD.

#### *C - Composition de la zone 2AU:*

Le secteur 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur 2AUc correspond au développement de la zone UC.
- Le secteur 2AUd correspond au développement de la zone UD.

### **Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

A - Sont interdites en zone AU les occupations et utilisations du sol suivantes : I.

En secteur 1AUc :

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UC.

2. En secteur 1AUd :

Les constructions et modes d'occupations interdits en secteur UD.

B - Est interdit en zone 2AU :

En dehors de ce qui est autorisé à l'article AU2-C, tout autre aménagement ou construction.

## **Article AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

### *A - Rappels :*

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine,
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans une commune ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Les ouvrages techniques d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires au fonctionnement des routes départementales.

Les ouvrages techniques d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de soi nécessaires au fonctionnement des routes départementales

### *B - Dispositions applicables à la zone 1AU*

#### *1. Dispositions générales :*

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Seront autorisés, les ouvrages techniques d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de soi nécessaires au fonctionnement des routes départementales.

#### *2. Admissions en zone 1AU*

Seront admis en zone 1AU 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.
  - qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L 110 et L 121.10 du Code de l'Urbanisme).
  - qu'ils participent d'un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer, ..., (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone) :
- a) Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC.
- b) Dans les secteurs 1AUd, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UD.

Sauf raisons techniques dûment justifiées, il sera demandé pour les zones 1AUc et 1AUd, afin de favoriser une gestion économe du sol et la mixité sociale :

- une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare (calculée sur le bilan foncier de référence défini par le SCOT du Trégor p110 du DOO)
- un minimum de 20 % de logements à caractère social (locatif ou accession), pour les opérations de plus de 15 logements.

Les orientations d'aménagement proposent un découpage en lot indicatif qui devra être adapté lors de la conception du projet d'aménagement afin d'assurer la préservation des zones humides et de respecter la densité demandée par le règlement écrit

#### C Dispositions applicables à la zone 2AU

Seront admis :

- la construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif,
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- les restaurations et les extensions (n'excédant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise sol) des constructions existantes.

#### **Article AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

Il sera recherché un aménagement conforme à la définition du secteur telle qu'affiché dans les orientations d'aménagement et les documents graphiques. Néanmoins, des adaptations pourront être réalisées lors de la conception du projet définitif sans remettre en cause les principes généraux.

##### Site 1AUca de Poulloupri

Sauf indication particulière portée au document graphique, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de deux accès principaux, l'un en partie Nord débouchant sur la rue du Poull, l'autre en partie Sud au débouché de la rue de Poulloupri.

L'accès direct sur la route départementale n°88 est interdit.

- Une liaison piétonne pourra rejoindre la rue du Poulloupri à l'aire de retournement située en partie Sud de la zone.

##### Site 1AUcb du Milin, Avel

Sauf indication particulière portée au document graphique, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de deux accès principaux, l'un en partie Nord donnant sur la rue de Millin Avel, l'autre en partie Sud dans le prolongement de la rue de la résistance.

Un cheminement piéton permettra de relier la future zone à vocation d'habitat à l'espace rural en partie Sud.

#### Site 1 Aud de Kergerwenn

Insérée dans le tissu urbain existant, cette zone devra être desservie à partir d'un accès unique débouchant sur la rue de Kerbabu. Cet accès se positionnera en partie Nord de la zone et ce afin de ne pas accentuer les risques automobiles au niveau du carrefour de Kerbabu.

Le schéma d'organisation de cette zone préconise un découpage en un minimum de 12 lots qui seront desservis par une voirie central s'achevant en aire de retournement.

L'accès direct sur la route départementale n°88 est interdit.

#### Site 1 Aud de Tosenn Al Lann

Sauf indication particulière portée au document graphique, l'accès principal à la zone s'effectuera à partir de la voie située au Sud.

Les talus ceinturant le site devront être préservés.

#### Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

### **Article AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Zone 1AUca de Poulloupri

Pour le site des Quatre Chemins, la récolte des eaux pluviales s'effectuera de façon individuelle pour chaque lot par le biais d'une cuve enterrée.

## **Articles AU4 à AU5**

### **1. zones 1AU :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 1AUd.

### **2. zones 2AU :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 2AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 2AUd

## **Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur 1AUd de Kerello, afin d'assurer la cohérence urbaine des opérations d'ensemble, une homogénéité des implantations le long d'une même voie et un ensoleillement optimum des futures habitations (hors annexes) devront être assurées grâce au respect d'une bande d'implantation que le projet définira. Cette disposition est illustrée par le schéma cidessous.

### ***Illustration du principe de bande d'implantation:***

*Les habitations s'implantent librement dans la bande figurée par une hachure rouge, tandis que les annexes peuvent s'implanter ailleurs.*



Dans les autres secteurs :

### **1. zones 1AU :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 1AUd.

### **2. zones 2AU :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 2AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 2AUd

## **Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le secteur 1AUd de Kerello, l'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

La construction de bâtiments en limite séparative est autorisée. Dans ce cas, la hauteur des constructions doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,50 mètres, prolongé par un plan incliné à 45 °.

Dans les autres secteurs :

1. zones 1AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 1AUc

2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 1AUd.

2. zones 2AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 2AUc

2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 2AUd **Articles**

**AU8 à AU10**

1. zones 1AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 1AUc

2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 1AUd.

2. zones 2AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 2AUc

2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 2AUd

**Article AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Zone 1AUca de Poulloupri

Pour la zone des Quatre Chemins, les clôtures devront assurer une homogénéité et unité d'aspect le long de la RD88. Elles seront constituées comme suit :

- un talus sera réalisé le long de la RD 88. Ce talus aura une hauteur de 1,50 mètre et sera surmonté d'une végétation d'essence locale (feuillus) — noisetiers, houx — les résineux sont proscrits.

Enfin, aucune autre construction, installation, stationnement, ni dépôt ne pourra être réalisé dans la marge de recul de 35 mètres fixée par rapport à l'axe de la RD 88, cet espace sera aménagé en espace vert.

**Articles AU12à AU14**

1. zones 1AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 1AUc 2.

Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 1AUd

2. zones 2AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 2AUc

2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 2AUd

# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE A

### CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

Les zones de type A sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### *Rappels*

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager crée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine.
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans une commune ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de Supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

*A - Dans l'ensemble des zones A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :*

1. Tout aménagement non directement lié à l'activité agricole et susceptible d'en perturber le fonctionnement, et le développement.
2. Les constructions d'habitations autres que celles nécessaires au logement de fonction des exploitants agricoles ou autres que celles admises à l'article A2,
3. Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et de services, autres que celle admises à l'article A2,



4 Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation à l'exception de ceux admis à l'article A2,

5. L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,

6. Les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

## **Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangar, garage, abris exclusivement réservés aux logements des

2. le logement de fonction destinée à l'exploitant dès lors que sa présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

3. Certaines installations telles que les gîtes ruraux autorisés seulement dans du bâti ancien de caractère, camping à la ferme... dans la mesure où elles constituent un complément à l'activité agricole.

4. La construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction existants liés et nécessaires aux activités agricoles, et aux propriétés bâties à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement de fonction.

5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

6. Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'édification des constructions admises dans la zone.

7. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur électrique, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement, ...).

8. Les ouvrages techniques d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires au fonctionnement des routes départementales.

## **Article A3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

2. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile

3. Les voies nouvelles se terminant en impasse, devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

4. Les accès nouveaux sur les routes départementales n°786 sont interdits.
5. Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

#### **Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

##### **2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles autonomes doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

##### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.A

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **4. Réseaux divers**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

## **Article A6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

En dehors des marges de recul définies au plan et en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées :

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, etc.) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 75 m pour la RD 786
- 15 m pour la RD 88 et la RD 88b

Toutefois, cette marge de recul 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 ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

## **Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être
- inférieure à 3 mètres. •A

2. A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

3. Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but

d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris de voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **Article A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 4.50 mètres à l'aplomb des façades, et à mètres au faîtage.
2. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée. En dehors de toute justification technique, la hauteur de ces constructions devra être étudiée de manière à rester la plus réduite possible (les constructions de grande hauteur ne seront acceptées que dans la mesure où ces hauteurs sont imposées par des exigences techniques).
3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.
4. Les règles du paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation, ...
5. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

#### **Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages, - du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs, - du type de clôtures.

Ainsi, au niveau des bâtiments : A -

Bâtiments à usage d'habitation

1. Bâtiments anciens :

Les bâtiments anciens existants devront être conservés et restaurés tout en gardant les constantes de l'habitat traditionnel local, notamment leur rapport de volume, les matériaux et éléments anciens les composant.

2. Les bâtiments nouveaux :

Les volumes, couleurs et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'existant.

3. Les annexes et dépendances anciennes :

Elles seront Conservées et restaurées (telles que four à pain, grange...).

Les annexes nouvelles devront respecter la règle des bâtiments nouveaux et être réalisées en matériaux naturels ou artificiels de ton pierre.

B - Bâtiments d'exploitations agricoles

Les matériaux utilisés seront de couleur neutre.

Les bâtiments seront masqués par un rideau de plantations d'essences locales.

Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Pour les clôtures sur voie et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, est interdite.

Les palissades de panneaux de bois sont interdites en limite des voies ou places, publiques ou privées, à moins qu'il ne s'agisse de clôtures en bois ajourées, n'excédant pas 1,50m de hauteur.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Pour les clôtures nouvelles on préférera les haies vives d'essences locales.

**Article A12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**Article A13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du titre IV du présent règlement.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. Toutefois, les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone. Les choix des essences seront conformes à la végétation locale.

# **V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (Zones de type N)**

## **CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N, comporte les secteurs suivants :

- N comprenant les espaces naturels à protéger ;
- NB, correspondant aux bâtiments situés dans les « espaces remarquables », et dénommés « exclus » ; - NE, correspondant aux bâtiments et installations de traitement des eaux usées ;
- NH, qui rassemble les bâtiments et constructions dispersés en zone rurale non liés à l'activité agricole ;
- NL qui couvre les « espaces remarquables » à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme ;
- NM, zone naturelle maritime, autorisant notamment les mouillages sur le Domaine Public Maritime ;
- NN, secteur qui couvre les sites archéologiques de type 2 répertoriés sur la commune ;
- NT, secteur qui couvre la partie naturelle aménagée du camping de Keravilin ;

### **ARTICLE NI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sur une bande littorale de 100 mètres sont interdites à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. 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. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Rappels

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine,
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans une commune ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme,
5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

A - Sont interdits en secteur N,

1. Les constructions à usage d'habitation.
2. Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
3. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation, en dehors de la zone NT.
4. Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

B - Sont interdits en secteur NB:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

C - Sont interdits en secteur NE:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

D - Sont interdits en secteur NH:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

E - Sont interdits en secteur NL :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

F- Sont interdites en secteur NM

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone,

G - Sont interdites en secteur NN

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

H - Sont interdites en secteur NT les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone,

## **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

A - Sont admis en secteur N, sous réserve de respecter, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, traitement des déchets, transports collectifs, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne détériore pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, fluviale ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires.
3. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés dans la zone.
4. Les aires de stationnement.
5. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité.
6. Les réserves d'eaux liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau, ainsi que les bassins de rétention au titre de la loi sur l'eau,
7. Les ouvrages techniques d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires au fonctionnement des routes départementales.

B - Sont admis en secteur NB au-delà de la bande des 100 m du littoral:

1. La restauration des bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en Valeur,
2. Une extension des habitations existantes dans les conditions suivantes :
  - réalisation en continuité du bâti,
  - superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.B ou de S.H.O.N, par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986.



C - Sont admis en secteur NE:

La création, l'aménagement et l'extension des équipements, installations et constructions directement liés aux activités des stations de traitement des eaux usées de Kerbabu et Traou ar Wazh

D - Sont admis en secteur NH: Habitations existantes

1. La restauration et l'aménagement dans les volumes existants, sans changement de destination, des habitations existantes.
2. L'extension de 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute des habitations existantes sans création de logement supplémentaire.
3. Les annexes et dépendances nécessaires aux habitations existantes sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et qu'elles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes et d'une surface hors œuvre brute de 30 m<sup>2</sup>.

Bâti de caractère

1. Le changement de destination des constructions existantes d'intérêt architectural et patrimonial dès lors qu'elles n'apportent pas de contrainte supplémentaire à l'activité agricole.
2. La restauration et l'aménagement dans les volumes existants, sans changement de destination, des constructions existantes,
3. L'extension de 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute des habitations existantes sans création de logement supplémentaire.
4. Les annexes et dépendances d'une surface de 30 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute nécessaires aux bâtis de caractère existant sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et qu'elles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes.

E - Sont admis en secteur NL :

1. En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux:

- a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les. sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m2 de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- 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 classés au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. ,

F - Sont admis en secteur NM, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

1. Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la Sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...).
2. Les installations, nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et d'habitation dans le respect des dispositions du décret 83.228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines.
3. Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991) ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.

G - Sont admis en secteur NN:

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publics destinés à une mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas.
2. Les exhaussements et affouillement du sol nécessaire à l'activité de recherche archéologique.

H - Sont admis en secteur NT:

L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que les terrains aménagés pour le camping et le caravanning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et dans le cadre des autorisations accordées.

### **Article N3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

2. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
3. Les voies nouvelles se terminant en impasse, devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. Les accès nouveaux sur les routes départementales n°786, sont interdits.
5. Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

#### **Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

##### **2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles autonomes doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

##### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **4. Réseaux divers**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

#### **Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, etc.) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 75 m pour la RD 786
- 15 m pour la RD 88 et la RD 88b

Toutefois, cette marge de recul 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 ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

#### **Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
- d'assurer le libre écoulement des eaux,

3. Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, 'abris de voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisé au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère naturel ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle, ...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.
3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Zone	sablière*	sommet acrotère et autres toitures	faîtage**
<b>N</b>	4,50 m	4,50 m	8,50 m
<b>NE</b>	5,00 m	5,00 m	8,50 m

\* à la sablière, par extension à /a ligne de bris (comble à /a Mansart)

\*\* au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

4. Il n'est pas imposé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques de type silos, pylônes.

#### **Article N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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,

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs, - du type de clôtures.

Ainsi, au niveau des bâtiments :

1. Bâtiments anciens

Les bâtiments anciens existants devront être conservés et restaurés tout en gardant les constantes de l'habitat traditionnel local, notamment leur rapport de volume, les matériaux et éléments anciens les composant,

2. Les bâtiments nouveaux :

Les volumes, couleurs et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'existant.

3. Les annexes anciennes seront conservées et restaurées (telles que four à pain, grange...).

Les annexes nouvelles devront respecter la règle des bâtiments nouveaux et être réalisées en matériaux naturels ou artificiels de ton pierre.

Clôtures

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Pour les clôtures sur voie et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, est interdite.

Les palissades de panneaux de bois sont interdites en limite des voies ou places, publiques ou privées à moins qu'il ne s'agisse de clôtures en bois ajourées, n'excédant pas 1,50m de hauteur.

Pour les clôtures nouvelles on préférera les haies vives d'essences locales.

**Article N12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**Article N13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux,

# Annexe : RISQUE DE SUBMERSION MARINE

## Principes et exemples d'application

(source : DREAL Bretagne/DDTM22 13/05/2013)

### A. CONTEXTE

Le littoral breton présente un linéaire important de côtes basses dont le niveau topographique se situe sous celui des niveaux marins exceptionnels. Cette situation les rend particulièrement vulnérables aux phénomènes de submersion marine. Ces zones basses sont pour la plupart protégées de l'intrusion de l'eau de mer par des cordons dunaires naturels ou des ouvrages de défense contre la mer. Toutefois ces systèmes de protection ne sont pas infaillibles, comme l'a rappelé l'épisode de submersion provoqué par le passage de la tempête Xynthia en Vendée et Charente-Maritime les 27 et 28 février 2010. Ces zones basses sont donc à considérer comme des territoires exposés au risque de submersion marine.

L'occupation humaine de ces zones, existante ou en projet, soulève donc une question de sécurité publique et doit être pris en compte au plan de l'urbanisme, que ce soit au titre de la planification (application du L1212 du code de l'urbanisme) ou de l'occupation des sols (application du Ri 11-2 du code de l'urbanisme).

Cette prise en compte repose sur une cartographie synthétisant la connaissance aléas, c'est-à-dire des phénomènes susceptibles de se produire. Pour le risque de submersion marine, il s'agit donc d'identifier :

l'extension spatiale de la zone submergée ;

les hauteurs d'eau en tout point de la zone submergée.

La connaissance d'autres paramètres comme les vitesses d'écoulement ou la vitesse de montée des eaux contribuent à une meilleure compréhension des phénomènes mais sont plus difficiles à déterminer sans étude technique locale poussée.

### B. CARTOGRAPHIE DE L'ALÉA « SUBMERSION MARINE »

#### B.1. Évènement de référence

L'évènement exceptionnel de référence défini au niveau national pour les submersions marines correspond à un évènement de période de retour au moins 100 ans appelé évènement centennal, c'est-à-dire qui a une chance sur cent de se produire chaque année (aléa de référence).

Les directives nationales, intégrant les conséquences du changement climatique, exigent désormais de prendre en compte le risque d'élévation du niveau moyen de la mer dont les modalités sont les suivantes :

intégration systématique au niveau marin centennal (NMC) d'une surcote de 20 cm (première étape vers une adaptation au changement climatique"), qui constitue le niveau marin de référence (NMR),



hypothèse d'une augmentation du niveau marin centennal (NMC) de 60 cm à l'horizon 2100, qui constitue le niveau marin de référence 2100 (NMR 2100).

Les cartographies réalisées représentent donc les zones situées :

sous le niveau marin de référence (NMR) en distinguant les hauteurs de submersion pour cet événement (inférieur ou supérieur à 1m de submersion), respectivement les zones d'aléa fort et d'aléa moyen,

entre le niveau marin de référence (NMR) et le niveau marin de référence 2100 (NMR 2100): zone d'aléa "lié au changement climatique" ou zone d'aléa futur.

## B.2. Méthode d'élaboration des cartes

L'élaboration des cartes repose sur le simple croisement de deux informations :

entre le niveau topographique des terrains : à partir du modèle numérique de terrain (MNT) de la partie "terrestre" du produit Litto3D® réalisé par l'institut géographique national (IGN) en 2012,

le niveau marin de référence: NMR et NMR 2100.

### Topographie des terrains

La base de données du modèle numérique de terrain (MNT) de la partie "terrestre" du produit Litto3D® de l'IGN a été utilisée comme support topographique. Elle couvre l'ensemble du littoral breton (hors Morbihan). Cette base de données décrit la topographie avec les caractéristiques suivantes :

un point tous les mètres;

pour chaque point, une cote donnée avec une précision de plus ou moins 20 cm en altitude. Les cotes topographiques sont exprimées dans le référentiel altimétrique national IGN 69 — NGF et dans le système géodésique RGF93/Lambert-93.

### Niveau marin centennal

Le niveau marin centennal est déterminé en chaque point du littoral à partir de l'atlas «Statistiques des niveaux marins extrêmes de pleine mer — Manche et Atlantique » édité par le Service Hydrographique et Océanographique de la Marine (SHOM) et le Centre d'Etudes Technique Maritime et Fluvial (CETMEF) en 2008 et actualisé en 2012. Ce document fournit, sous forme de cartographies, les courbes des niveaux marins centennaux au pas de 10 cm. Les niveaux calculés par le SHOM prennent en compte la combinaison des marées et des surcotes susceptibles d'élever le niveau de la mer à la côte lors d'épisodes météorologiques particuliers (dépression et/ou vents forts). Ils n'intègrent pas en revanche l'effet de la houle lui aussi susceptible d'élever le niveau moyen de la mer à la côte et également de générer le passage de paquets de mer au dessus du front de mer.

Les niveaux centennaux fournis varient le long du littoral : une (ou deux) valeur(s) de niveau marin centennal (NMC) est (sont) donc identifiable(s) au droit de chaque commune littorale ou estuarienne.

Le littoral breton a été découpé en tronçons de niveaux marins centennaux « homogènes », c'est-à-dire par tranche de 10 cm à laquelle est affectée une unique cote égale à la cote maximale (ex : tranche [7,0 m - 7,1 m], cote retenue = 7,1 m). C'est cette valeur unique par tronçon littoral — et non la valeur plus précise issue du travail du SHOM 2008 — qui a été utilisée pour la réalisation de chaque carte communale.

Les cotes des niveaux marins centennaux et des niveaux marins de référence sont reportées sur chaque carte communale jointe à cette notice.

Les cotes des niveaux marins centennaux et des niveaux marins de référence sont exprimées dans le référentiel altimétrique national IGN 69 — NGF et dans le système géodésique RGF93/Lambert-93.

### Croisement et cartographie

Les niveaux marins de référence : NMR (NMC + 20 cm) et NMR 2100 (NMC + 60 cm) uniques pour chaque tronçon de littoral ont été projetés sur la topographie locale du terrain. A partir de cette projection sont identifiées les trois zones suivantes qui figurent sur les cartes :

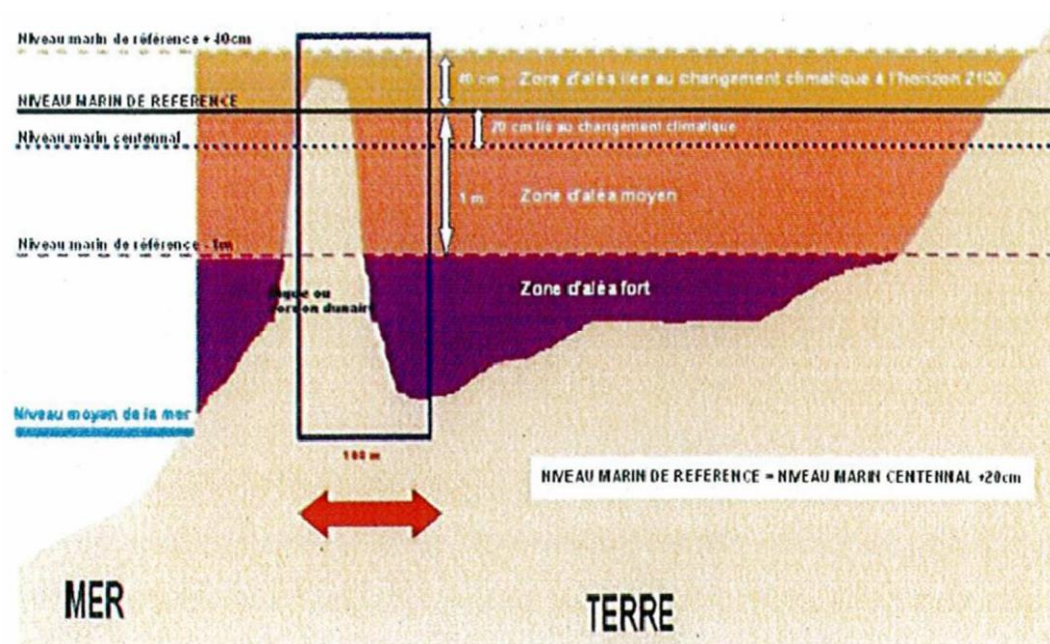
Zones aléa «fort » (violet) = zones situées plus de 1 m sous le niveau marin de référence (NMR)

Zones aléa «moyen » (orange) = zones situées entre 0m et 1m sous le niveau marin de référence (NMR)

Zones aléa «lié au changement climatique» (jaune) = zones situées entre 0m et 40 cm au-dessus du niveau marin de référence (NMR).

Une quatrième zone a été rajoutée: zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus contre les submersions marines (digues ou cordons dunaires). Lors d'une rupture d'un système de protection, la zone située immédiatement à l'arrière peut en effet être soumise à des écoulements violents, même par faibles hauteurs (vitesses très élevées). En l'absence d'études locales poussées, une zone d'une largeur de 100 m à l'arrière des systèmes de protection (digues et cordons dunaires) a donc été reportée sur les cartes. La zone ainsi matérialisée correspond donc à une zone de risque spécifique lié à la rupture du système de protection.

La visualisation en coupe de ces zones est illustrée sur le schéma suivant:



Ces zones sont représentées sur un fond de plan - images numériques géoréférencées du territoire- SCAN 25® de l'institut Géographique National (IGN).

Une carte est réalisée par commune à l'échelle 1 :25 000.

Les données topographiques sont homogènes et d'une précision suffisante au regard des objectifs d'exploitation des cartes produites pour l'application notamment de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

#### Limite de l'approche

L'approche suivie peut être qualifiée de *statique* puisqu'elle part de l'hypothèse que le niveau marin centennal calculé côté mer se propage à l'identique dans les terres. Le déroulement du phénomène de submersion est toutefois plus complexe car *dynamique*: le maintien du niveau de la mer au niveau centennal est notamment limité dans le temps. Pleine mer et surcote sont en effet des phénomènes temporaires et une heure après le passage du niveau maximum, le niveau de la mer sera déjà descendu. Ainsi, lorsque les zones terrestres submersibles représentent un volume important à «remplir», ce remplissage est susceptible de prendre plusieurs heures et n'atteindra donc pas le niveau maximum observé côté mer.

La projection statique adoptée à ce jour pour élaborer les cartographies est donc pessimiste par rapport à la réalité lorsque les zones terrestres submersibles représentent un volume important à «remplir».

Comme expliqué plus haut, la contribution de la houle sur le niveau de la mer n'est pas intégrée dans le niveau marin centennal fourni. Sa non prise en compte tend donc à sous-estimer le niveau marin centennal réel. Seules des études locales poussées permettraient de la déterminer.

Enfin, la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection (digues ou cordons dunaires) génère deux niveaux d'incertitudes:

le recensement de ces systèmes n'est à ce jour pas exhaustif en Bretagne : certains d'entre eux peuvent ne pas figurer sur les cartes

la largeur de 100m est prise arbitrairement dans l'état actuel des connaissances. La largeur de cette zone de dissipation d'énergie est en toute rigueur liée à la hauteur du système de protection (plus il est haut, plus sa

rupture sera dommageable) et à la topographie à l'arrière. Seules des études locales plus poussées (PPRL, atlas régional des risques littoraux, étude de danger des systèmes de protection) permettront d'adapter la largeur de cette zone à chaque site.

Guide d'application du Code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine

## 1. Rappels sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du code de l'urbanisme précise que «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations».

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la sécurité publique du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et moyens mis en œuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et il mérite une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

## 2. Objectifs du guide et contenu

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des actes d'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Ce guide est applicable à tout territoire exposé au risque de submersion marine, excepté lorsqu'il est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) approuvé. Lorsque, postérieurement à l'approbation du PPRL, des connaissances nouvelles sont disponibles sur l'exposition au risque du territoire, les éléments de ce guide sont de nouveau pris en considération.

Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction du projet concerné et du niveau d'aléa auquel ce projet est exposé.

Le guide expose des principes fondamentaux (précisés au 4. ci-dessous), applicables à tous les projets, et fournit en annexe des exemples d'application de ces principes à quelques cas fréquemment rencontrés en urbanisme. Ces grilles ont simplement valeur d'exemple et ne sont pas exhaustives. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations et de compléments dans le respect des principes fondamentaux du guide. Dans la plupart des situations rencontrées en zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions.

Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables.

## 3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux rappelés au 4. ci-dessous et des grilles d'interprétation plus détaillées, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les zones d'aléa fort, les zones d'aléa moyen, les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus et les zones d'aléa lié au changement climatique.

#### 4. Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés, ni leur exposition au risque. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants.

Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa ou d'urbanisation, peuvent être autorisés:

les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation;

les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs

les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.

Dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus ou d'aléa fort, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés, exceptés les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements «sensibles» visés au 3. ci-dessous. Dans les dents creuses soumises à ces niveaux d'aléa, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements sensibles.

Les projets d'établissements «sensibles» ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus et dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.

Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de sous-sols et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, en zone d'aléa futur uniquement et lorsque les deux conditions suivantes sont réunies : tous les accès au parking sont implantés à la cote  $NMR\ 2100\ [NMR\ (NMC + 0,20\ m) + 0,40\ m] + 0,20\ m$  et l'étanchéité des points d'infiltration est de nature à empêcher tout remplissage du parking.

Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :

le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les videssanitaires) ou des pièces de sommeil

la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion;

...

Note : Il est recommandé d'informer le pétitionnaire de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet) :

des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti;

absence de volets électriques sur les ouvrants prévues pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée);

surélévation des équipements tels que compteur électrique, réseaux électriques, chaudière, cuve à fioul;

utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs

installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées;

concernant les stockages de polluants: stockage en récipients ou citernes étanches, assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, ancrage des citernes enterrées et lestage ou arrimage des autres citernes, débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau;

...

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'affété d'autorisation du projet.

## Exemples d'application de l'article R111-2

La présente annexe propose des exemples d'application de l'article R111-2 à quelques types de projets fréquemment rencontrés en urbanisme. Dans la suite du document:

- les dispositions suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d'informations, traduisent les suggestions d'aménagement exposées ci-après :

- *1er niveau plancher à NMR\* (ou NMR 2100\*)*: placer le premier niveau de plancher à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, en créant un vide sanitaire;
- *pièces de sommeil à NMR \* (ou NMR 2100\*)*: placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, en prévoyant un accès possible des secours pour l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre,...)
- *niveau refuge à NMR\* (ou NMR 2100\*)* : créer un niveau refuge positionné à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, facile d'accès pour les occupants et permettant l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre,...); ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l'ensemble des personnes occupant habituellement le bâtiment;

- les zones de dissipation de l'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus désignent les zones de sur-aléa engendrées par la rupture de ces systèmes. Elles sont matérialisées sur les cartes par une bande forfaitaire de 100 mètres.

\* La cote du niveau marin de référence (NMR) correspond au niveau marin centennal (NMC) du SHOM, auquel est ajoutée une marge de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique (non pris en compte dans le niveau marin centennal du SHOM).

\* La cote du niveau marin de référence 2100 (NMR 2100) correspond au niveau marin centennal (NMC) du SHOM, auquel est ajouté une marge de 0,60 m pour la prise en compte de l'impact de réchauffement climatique sur le niveau de la mer à l'horizon 2100 (élévation correspondant aux hypothèses pessimistes de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique)

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création d'une habitation individuelle ou collective	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes et les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Extension d'une maison d'habitation	Le projet peut être autorisé, sous réserve que la surface d'extension ne soit pas trop importante et que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant.	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa en présence, sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant.	
	Dans ces zones d'aléa, on pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m (ou à défaut demander la création d'un niveau refuge à cette même cote, sauf si le bâtiment existant comporte déjà un niveau refuge accessible). On demandera également de ne pas placer de pièces de sommeil dans les pièces situées sous la cote NMR + 0,20 m, lorsque le 1er niveau de plancher n'atteint pas la cote NMR + 0,20 m. Enfin le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.		

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
--------	---	-------------------	---



Transformation d'une grange en maison d'habitation	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant.	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa en présence, et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Transformation d'une grange en garage individuel	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées, ni (a priori) les biens exposés.		
Création d'un immeuble de bureau	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité.
<b>Projet</b>	<b>Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie</b>	<b>Zone d'aléa moyen</b>	<b>Zone d'aléa liée au changement climatique</b>

Transformation d'une grange en bureau	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur leur nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité
Création d'une crèche ou d'une maison de retraite	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu d'activité ou de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants et personnes âgées), à mobilité réduite et difficilement évacuable.		
Création d'une caserne de pompier	Le projet ne doit pas être autorisé, car il concerne un bâtiment stratégique pour la gestion de crise, dont l'implantation en zone inondable serait préjudiciable au bon fonctionnement de l'établissement en cas d'inondation.		
Extension d'un centre d'hébergement pour adultes handicapés avec augmentation de la capacité d'accueil	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible, difficilement évacuable.	Le projet peut être autorisé avec prescription, sous réserve qu'il existe des moyens d'accès à l'établissement non situés en zone submersible. En effet, compte tenu du niveau d'aléa à venir, la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées doit permettre de protéger cette population sensible sur leur lieu de vie ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Extension d'une maison de retraite par ajout d'une salle de loisir possédant une mezzanine à la cote NMR + 0,20 m accessible par des personnes à mobilité réduite	Le projet peut être autorisé lorsque le bâtiment existant n'est pas de nature à assurer la protection des résidents en cas de submersion. En effet cette mezzanine, si elle est facilement accessible, peut constituer une zone refuge pour les personnes âgées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu d'activité ainsi que les biens exposés.  On pourra ainsi prescrire un 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote NMR 2100 + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité. La cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (et non NMR + 0,20 m habituellement retenue en zone d'aléa moyen) permet de se préparer au changement climatique pour ces établissements particulièrement sensibles.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes sur un nouveau lieu d'activité, ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Extension d'une maison de retraite par ajout de locaux techniques	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées.  Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		
Transformation d'un pavillon en crèche	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants), difficilement évacuable en cas de crise.		
Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique

Création d'un hôtel	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa en présence, et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité,	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité
Transformation d'un commerce en un autre commerce (boulangerie, vêtement, ...)	Le projet peut être autorisé compte tenu du fait qu'il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes et de biens (a priori) déjà exposés On pourra tout de même informer le pétitionnaire de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité
Mise en place de mobile home dans un camping extension de la capacité d'un camping	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il exposerait de nouveaux biens particulièrement sensibles à un aléa fort ou moyen.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer les voies d'accès hors d'eau et de créer une zone refuge à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m lorsqu'il n'en existe pas.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
--------	---	-------------------	---

Aménagement de sanitaires et de douches dans un camping existant	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.	
Création d'un parking souterrain	Le projet ne doit pas être autorisé car il contribuerait à créer un lieu « piège » en cas un de submersion (remplissage du parking), ce qui générerait un risque trop important de noyade pour les usagers piégés dans le parking ou dans leur véhicule.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes exposées et leur véhicule, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire l'implantation des accès à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et l'étanchéité des points d'infiltration pour éviter un remplissage du parking. Le pétitionnaire sera également informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Création d'un parking aérien	Le projet peut être autorisé car il ne contribuerait pas à créer un lieu « piège » en cas de submersion.	
Implantation d'un transformateur électrique	Le projet peut être autorisé lorsque son implantation n'est pas possible ailleurs, afin de limiter l'implantation de nouveaux biens en zone submersible, notamment lorsqu'ils interviennent dans la continuité de services publics. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.	

## Risque "submersion marine"







Carte



### Informations générales

Conception : DDTM 22  
 Date de validité : 29/05/2013 07:45  
 © I.G.N / BD.Carto et Scan25 ® / BD.Parcellaire  
 Cartes des zones exposées au risque de submersion marine  
 La zone jaune est une zone d'aléa "lié au changement climatique", présentée à titre d'information.  
 Cartographie de l'aléa "submersion marine" par croisement du niveau topographique des terrains à partir du modèle numérique de terrain (MNT) de la partie terrestre du produit Litto3D ® réalisé par l'Institut Géographique National (IGN) en 2012 et le niveau marin de référence (NMR)  
 NMR: niveau marin centennal (NMC) + 0,20m  
 NMR2100: niveau marin de référence (NMR) + 0,40m  
 \* NMC à partir de l'atlas "Statistiques des niveaux marins extrêmes de pleine mer - Manche et Atlantique" SHOM et CETMEF 2012

### Légende

-  Système de protection
-  Zone de dissipation d'énergie (ZDE) à l'arrière du système de protection
- Les aléas
  -  aléa fort hauteur d'eau > 1m (pour le niveau marin de référence)
  -  aléa moyen 0m < hauteur d'eau < 1m (pour le niveau marin de référence)
  -  aléa lié au changement climatique hauteur d'eau entre 0 et 0,40m au-dessus du
-  Limite communale

