



Modification simplifiée du  
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la  
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8  
du code de l'urbanisme



## Dossier d'approbation :

1. Notice de Présentation
2. Règlement écrit modifié
3. Extrait du règlement graphique modifié



**Modification simplifiée du  
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour  
objet la mise en œuvre du 2ème alinéa  
de l'article L.121-8 du code de  
l'urbanisme**



**RENNES (siège social)**

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**

5 Boulevard Ampère  
Bâtiment C  
44470 CARQUEFOU  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

## NOTICE DE PRESENTATION APPROBATION



**Février 2023**

**Ce document a été réalisé par :**

*Florence BRETECHE, cartographe / SIGiste*  
*Chantal BARBEAU, chef de projet*

**Identité de l'autorité compétente :**

*Lannion-Trégor Communauté*  
1, Rue Gaspard Monge – CS 10761  
22307 Lannion Cedex  
Tél. : 02.96.05.09.00  
Courriel : [pluih@lannion-tregor.com](mailto:pluih@lannion-tregor.com)  
Site Internet : [www.lannion-tregor.com](http://www.lannion-tregor.com)

## SOMMAIRE

1. Cadre général de l'évolution du PLU .....	4
2. Déroulement de la Procédure de modification simplifiée .....	5
3. Présentation de la commune .....	7
3.1 Caractéristiques de la commune.....	7
3.2 Méthodologie de qualification des SDU .....	8
3.3 Présentation du SDU .....	16
4. Présentation des évolutions envisagées.....	19
4.1 Evolution du règlement graphique .....	19
4.2 Justifications de la règle écrite .....	21
5. Capacité de densification des SDU .....	23
5.1 Méthodologie d'identification des capacités de densification.....	23
5.2 Capacités de densification du SDU.....	24
6. Rapport de compatibilité avec le SCoT .....	25
7. Rapport de compatibilité avec la loi Littoral.....	26
7.2 Constructions admises sous conditions dans le secteur USdu .....	26
8. Evaluation environnementale.....	27
8.1 Etat initial de l'environnement et incidences previsibles .....	27
8.2 Les thématiques à enjeux potentiels et mesures prises pour réduire leurs incidences .....	37
8.3 Conclusion générale de l'évaluation environnementale .....	38
9. Résumé non technique.....	39
9.1 Préambule : contexte général et procédure .....	39
9.2 Les évolutions envisagées .....	39
9.3 Situation des SDU vis-à-vis des sites Natura 2000.....	41
9.4 Enjeux identifiés à l'analyse des incidences sur l'environnement.....	41
9.5 Conclusion générale de l'évaluation environnementale .....	42
10. Indicateurs de suivi.....	43
11. Méthodologie de l'évaluation environnementale .....	44

# 1. CADRE GENERAL DE L'EVOLUTION DU PLU

Le SCoT du Trégor, approuvé en date du 4 février 2020, localise 26 SDU – secteurs déjà urbanisés – répartis sur 14 communes littorales que sont Lannion, Louannec, Minihi-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzec, Trédrez-Locquémeau, Trégastel et Trélévern.

La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 Novembre 2018 a prévu que les PLU délimitent les SDU localisés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette modification du PLU peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

14 procédures de modifications simplifiées de PLU concernant la création de ces 26 SDU ont ainsi été lancées en parallèle par Lannion Trégor Communauté dans chaque commune littorale concernée selon une méthodologie générale.

La modification simplifiée concerne uniquement le Secteur Déjà Urbanisé. Le règlement du PLU reste inchangé sur les autres éléments du règlement graphique et du règlement écrit.

Le **SCoT du Trégor** fixe les grandes orientations des **modes d'urbanisation** des futurs **Secteurs Déjà Urbanisés** :

*« Dans les espaces soumis à la loi Littoral, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre la densification de certains espaces urbanisés, ensembles bâtis structurés autour de plusieurs voies de circulation et comprenant au moins 30 constructions principales regroupées et disposées en plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies.*

*Ces espaces urbanisés correspondent à la notion éponyme prévue par le code de l'urbanisme.*

*Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire.*

*Les capacités d'accueil qui y sont prévues ne doivent pas compromettre l'objectif de développer le nombre d'habitants prioritairement dans les agglomérations et en extension de celles-ci.*

*Dans le cas où l'extension de proche en proche d'une agglomération ou d'un village conduit à intégrer un espace urbanisé, les documents d'urbanisme locaux peuvent alors lui appliquer le régime de l'extension de proche en proche (3.1.1). » (Source : extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT).*

Le SCoT identifie le **Secteur Déjà Urbanisé** suivant pour la commune de Trélévern :

- Kerbost

Le **code de l'urbanisme** définit les règles applicables aux constructions ou installations pouvant être autorisées dans les Secteurs Déjà Urbanisés :

Extrait de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :

[...]

*Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le « périmètre bâti existant » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.]*

## 2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux dispositions de l'**article L.121-8** du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale détermine les critères d'identification des Secteurs Déjà Urbanisés et il en définit la localisation.

L'**article 42 de la loi Elan** précise que :

*«[...] 2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L.153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L.121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021. [...]»*

L'**article L.153-45** du code de l'urbanisme précise que :

*« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »*

**Par arrêté en date du 10 décembre 2021** prescrivant la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Trélévern ayant pour objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, **le Président de Lannion-Trégor Communauté a ainsi engagé la modification simplifiée du PLU** afin de consacrer les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT dans le document d'urbanisme communal.

Une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par le conseil communautaire par délibération en date du 14 décembre 2021 a été organisée.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil Communautaire en date du 28 juin 2022.

Conformément au décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6 de la loi ASAP, la modification simplifiée est soumise à **évaluation environnementale** :

Ces dispositions sont précisées par l'**article R.104-12** du code de l'urbanisme :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L.131-7 et L.131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

*3° De leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement*

européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »*

**L'article L.121-15-1** du code de l'environnement entraîne l'obligation d'effectuer une concertation préalable en lien avec la mise en œuvre de l'évaluation environnementale :

*« La concertation préalable peut concerner :*

*1° Les projets, plans et programmes mentionnés à l'article L.121-8 pour lesquels la Commission nationale du débat public a demandé une concertation préalable en application de l'article L.121-9 ;*

*1° bis Les projets mentionnés au II de l'article L.121-8 pour lesquels une concertation préalable est menée par le maître d'ouvrage en application du même II ;*

*2° Les projets assujettis à une évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application des I et II de l'article L.121-8 ;*

*3° Les plans et programmes soumis à évaluation environnementale en vertu de l'article L.122-4 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application du IV de l'article L.121-8.*

*La concertation préalable permet de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet ou des objectifs et des principales orientations du plan ou programme, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette concertation permet, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives, y compris, pour un projet, son absence de mise en œuvre. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable.*

*Ne peuvent toutefois pas faire l'objet d'une concertation préalable en application des 2° ou 3° les projets et les documents d'urbanisme soumis à une concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les projets ayant fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L.300-2 du même code, organisée dans le respect des droits mentionnés aux 1°, 3° et 4° du II de l'article L.120-1 du présent code, ainsi que les plans et programmes suivants soumis à une procédure particulière :*

- le plan de prévention des risques technologiques ;*
- le plan de gestion des risques inondations ;*
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ;*
- le plan d'action pour le milieu marin ;*
- le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris auquel est applicable la procédure de débat public prévue par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.*

*Lorsque le projet est soumis en partie à concertation obligatoire au titre des 2°, 3° ou 4° de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et qu'il peut également être soumis en partie à concertation au titre de la présente section, le maître d'ouvrage peut faire le choix, avec l'accord de l'autorité compétente mentionnée à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme, de soumettre l'ensemble du projet à concertation au titre de la présente section selon les*

modalités prévues aux articles L.121-16 et L.121-16-1 du présent code. Cette concertation tient lieu de concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

## 3. PRESENTATION DE LA COMMUNE

### 3.1 CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

La commune de Trélévern s'étend sur 6.94 km<sup>2</sup> soit 0.8% de la superficie de Lannion-Trégor Communauté.

Elle constitue une centralité communale de l'intercommunalité identifiée par le SCoT.

Elle recense 1 243 habitants (INSEE RP 2019) soit 1.2% de la population de Lannion-Trégor Communauté.

Le SCoT identifie le **Secteur Déjà Urbanisé** suivant pour la commune de Trélévern :

- Kerbost

La commune est couverte par un PLU approuvé le 16 mars 2017.

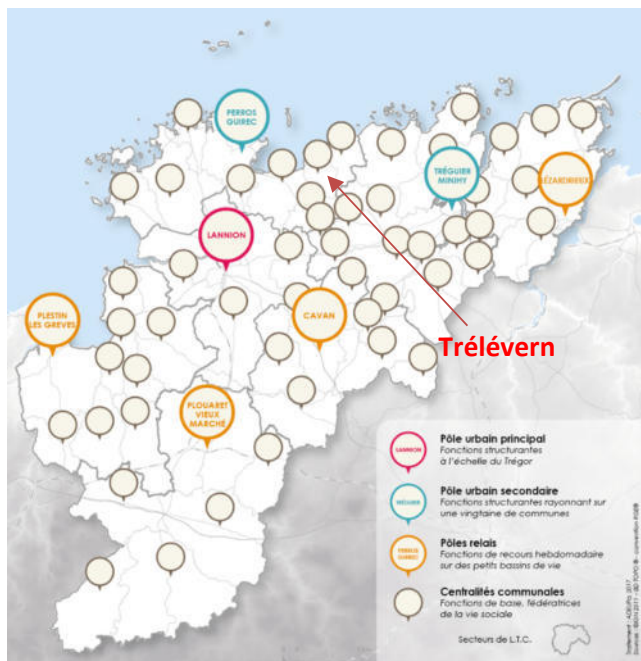


Figure 1 : Localisation de la commune

## 3.2 METHODOLOGIE DE QUALIFICATION DES SDU

### 3.2.1 Les critères de délimitation des périmètres à l'échelle du PLU :

Le SCoT a identifié 26 SDU, charge aux 14 PLU communaux concernés de les délimiter. La présente note méthodologique vise à présenter la démarche portée par Lannion-Trégor Communauté en vue d'une harmonisation de l'approche communale.

Le processus en vue de la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés est le suivant :

1. Un travail de cartographie permet de définir un périmètre avec des critères objectifs que sont :
  - Un ensemble de constructions à usage d'habitation rapprochées et présentant un continuum déterminé dans un premier temps par le biais d'un traitement SIG
  - Un périmètre qui doit être restreint et donc s'appuyer sur les limites bâties des habitations
2. Une adaptation de ces périmètres face à la réalité du terrain et notamment une étude paysagère permettant d'identifier :
  - La configuration du bâti
  - La présence d'éléments naturels (zones humides, trame bocagère)
  - L'ambiance urbaine du quartier (voies, équipements...)
3. La prise en compte des Espaces proches du rivage :
  - L'identification du SDU s'appuie sur les critères définis au 1° et 2° ci-avant
  - Le périmètre bâti existant n'est applicable qu'en dehors de l'EPR
4. Concertation et échanges entre l'intercommunalité, élus communaux, population et partenaires

La méthode est illustrée ci-après :

### 3.2.2 Principe de l'identification des limites du Secteur Déjà Urbanisé

En vue de définir de manière la plus objective possible chaque Secteur Déjà Urbanisé, une première délimitation « automatique » à l'aide d'un traitement par le biais d'un Système d'Information Géographique (SIG) a été testée sur quatre des secteurs identifiés par le SCoT :

Commune(s) concernée(s)	Nom du secteur	Zonage PLU en vigueur
Ploumilliau	Le Clandy	UB/UE
Trébeurden/ Pleumeur- Bodou	Crec'h Caden	UN/UH
Pleumeur-Bodou	Keralies	UH
Louannec	Roc'h Gwen	UC

Trois scénarios de délimitation ont été produits par le biais du SIG :

#### Scénario 1

- Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)
- Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions

#### Scénario 2





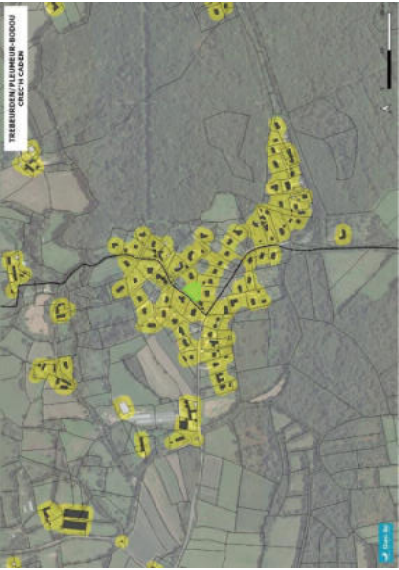

- Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)
- Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions





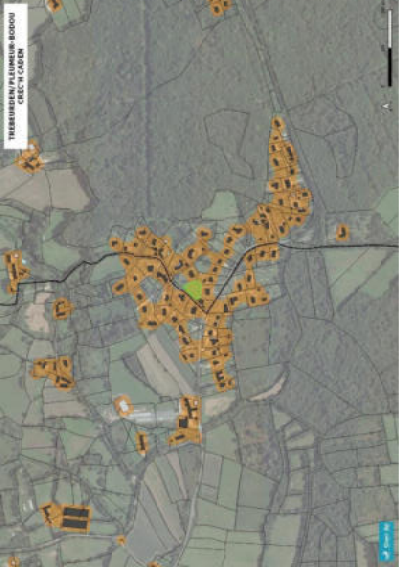
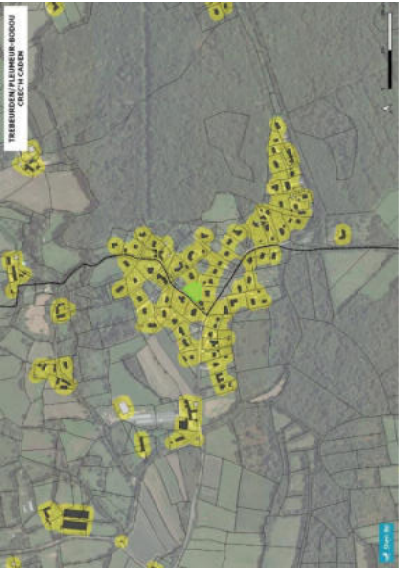


#### Scénario 3







- Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions
- Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions

Une dilatation inférieure à 30 m n'a pas été retenue, considérant que la densité bâtie des SDU est moindre que celle des villages.

Les résultats sont présentés ci-après :

	<div>Scénario 1</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li><li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions</li></ul></div>	<div>Scénario 2</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li><li>Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions</li></ul></div>	<div>Scénario 3</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions</li></ul><div>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions</div></div>
Le Clandy			
Crec'h Caden			

	<p><b>Scénario 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li> <li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions</li> </ul>	<p><b>Scénario 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li> <li>Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions</li> </ul>	<p><b>Scénario 3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions</li> <li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions</li> </ul>	
Le Clandy				
Crec'h Caden				

	<div>Scénario 1</div> <ul style="list-style-type: none"><li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li><li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions</li></ul>	<div>Scénario 2</div> <ul style="list-style-type: none"><li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li><li>Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions</li></ul>	<div>Scénario 3</div> <ul style="list-style-type: none"><li>Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions</li><li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions</li></ul>
<div>Keralies</div>			
<div>Roc'h Gwen</div>			

## Conclusion :

Quel que soit le scénario, la tâche urbaine continue reste stable. L'identification des Secteurs Déjà Urbanisés s'est appuyée sur le scénario n°2 considérant qu'il reflète mieux la réalité du terrain.

Le recours à cette technique a donc été appliqué pour délimiter les 26 SDU sur les 14 communes concernées dont 1 SDU sur la commune de Trélévern.

Les limites des SDU ont ensuite été précisées à l'appui d'une analyse paysagère qui a permis d'en affiner les contours selon les modalités décrites dans le point 3 ci-après.

La traduction règlementaire résulte est développée dans les points 4 et 5.

### 3.2.3 Principes de l'analyse paysagère

Chaque SDU est constitué du regroupement des constructions distantes de 60 mètres les unes des autres (dilatation de 30 mètres).

Les limites périphériques du SDU tiennent compte non seulement de la distance métrique mais aussi :

- de la présence d'éléments naturels susceptibles d'être appréhendés comme des limites : vallée, haie, zone humide, ruisseau, rupture paysagère...
- de la présence d'éléments artificiels susceptibles également d'être appréhendés comme des limites : voirie...
- de la cohérence du tissu urbain/forme urbaine existant ou à consolider, au regard notamment de la présence d'éléments artificiels existants (voirie...).

Une voirie n'est pas constitutive d'une coupure d'urbanisation lorsque cette voie est bordée de constructions de part et d'autre.

Les limites de l'espace urbanisé sont en principe fixées à une quinzaine de mètres des dernières constructions de cet espace, sauf adaptation fondée sur les considérations paysagères et urbanistiques citées plus haut (éléments naturels, éléments physiques, cohérence du tissu urbain).

Un espace non bâti ne constitue pas une limite au SDU lorsqu'il est intégralement situé à l'intérieur de l'espace urbanisé ou est délimité par des éléments constitutifs d'un tel espace.

Les constructions de faible importance de type annexes ont servi à conforter les limites de l'espace urbanisé lorsqu'elles se situent au sein de l'espace urbanisé ou à proximité immédiate de l'espace urbanisé.

Dans les espaces urbanisés concernés par une limite d'espaces proches du rivage fixée par le PLU, l'espace urbanisé correspond à l'intégralité du regroupement des constructions existantes, avec cette précision que les droits à construire conférés par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ne concernent que le périmètre bâti existant situé en dehors de ces espaces proches du rivage.

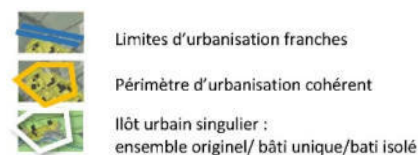
#### Précisions concernant la légende de description de chaque SDU

**Limites d'urbanisation franches** : elles s'appuient sur les éléments physiques illustrés ci-dessus : boisement, zone humide, haie, voie...

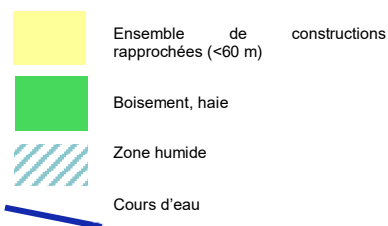
#### Typologie du bâti :

**Ensemble bâti cohérent principalement pavillonnaire** organisé au « coup par coup » ou sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

**Ilot urbain singulier** : entité constituée de quelques constructions, manifestement dissocié du SDU en raison d'une faible connexion au sein de la tâche urbaine ou d'une perception paysagère confirmant cette faible connexion, tel qu'un accès dissocié, un écran végétal fort...



## Les éléments naturels intégrés à l'analyse :



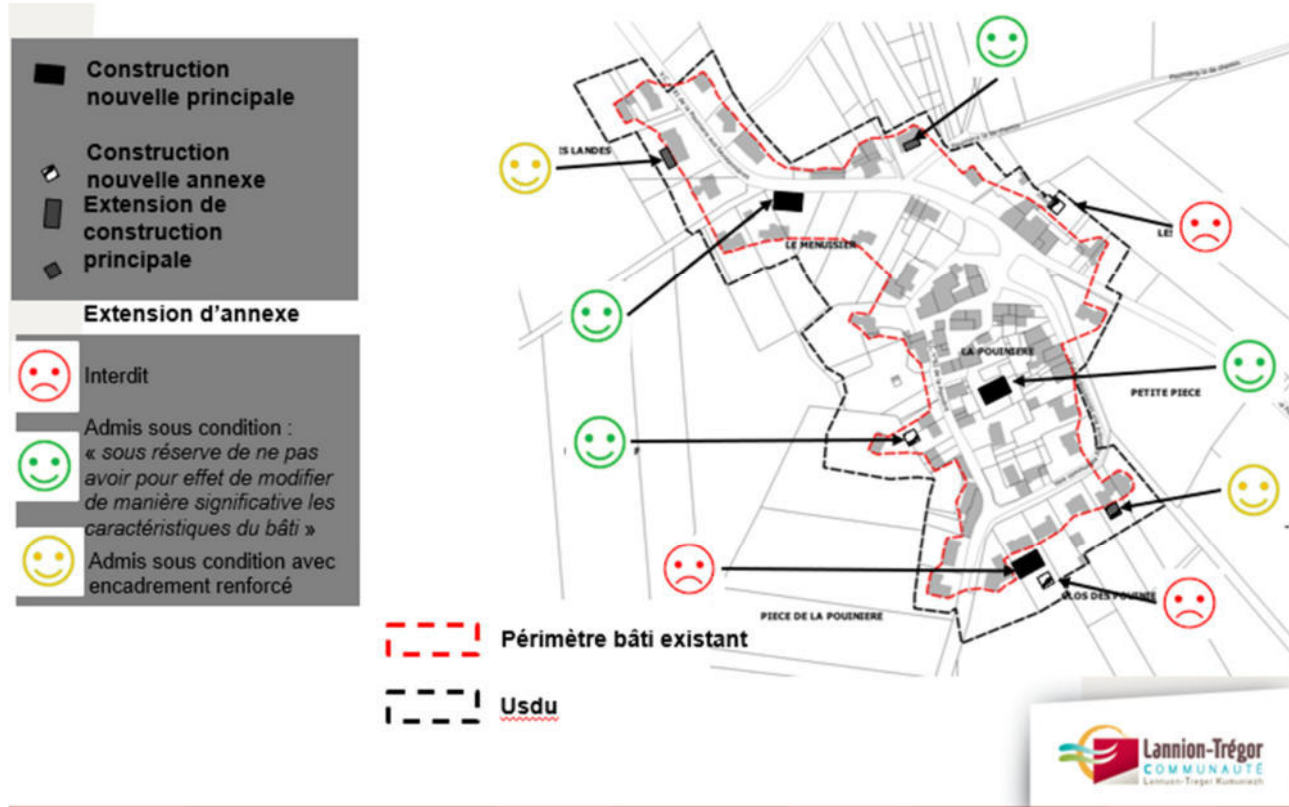
### 3.2.4 Formalisation des périmètres SDU :

Deux périmètres vont figurer sur le règlement graphique :

- Le périmètre correspondant au « **périmètre bâti existant** » (voir 5) 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** (voir 2 et 3) où seules sont admises les extensions des constructions existantes.

Le règlement écrit définit précisément les droits à construire au sein de ces deux périmètres.

### Traduction pour le règlement graphique



### **3.2.5 Le périmètre bâti existant :**

Il est défini à partir de l'enveloppe extérieure des constructions principales situées au sein du continuum urbain (ensemble des constructions rapprochées et distantes de 60 m).

Sa délimitation prend en compte :

- la présence d'éléments naturels susceptibles d'être appréhendés comme des ruptures : vallée, haie, zone humide, ruisseau, rupture paysagère...
- la présence d'éléments artificiels susceptibles également d'être appréhendés comme des ruptures : voirie...
- la cohérence du tissu urbain/forme urbaine existant ou à consolider, au regard notamment de la présence d'éléments artificiels existants (voirie...).

Une voirie n'est pas constitutive d'une coupure d'urbanisation lorsque cette voie est bordée de part et d'autre de constructions.

La limite du périmètre bâti existant est en principe fixée au droit des constructions principales existantes.

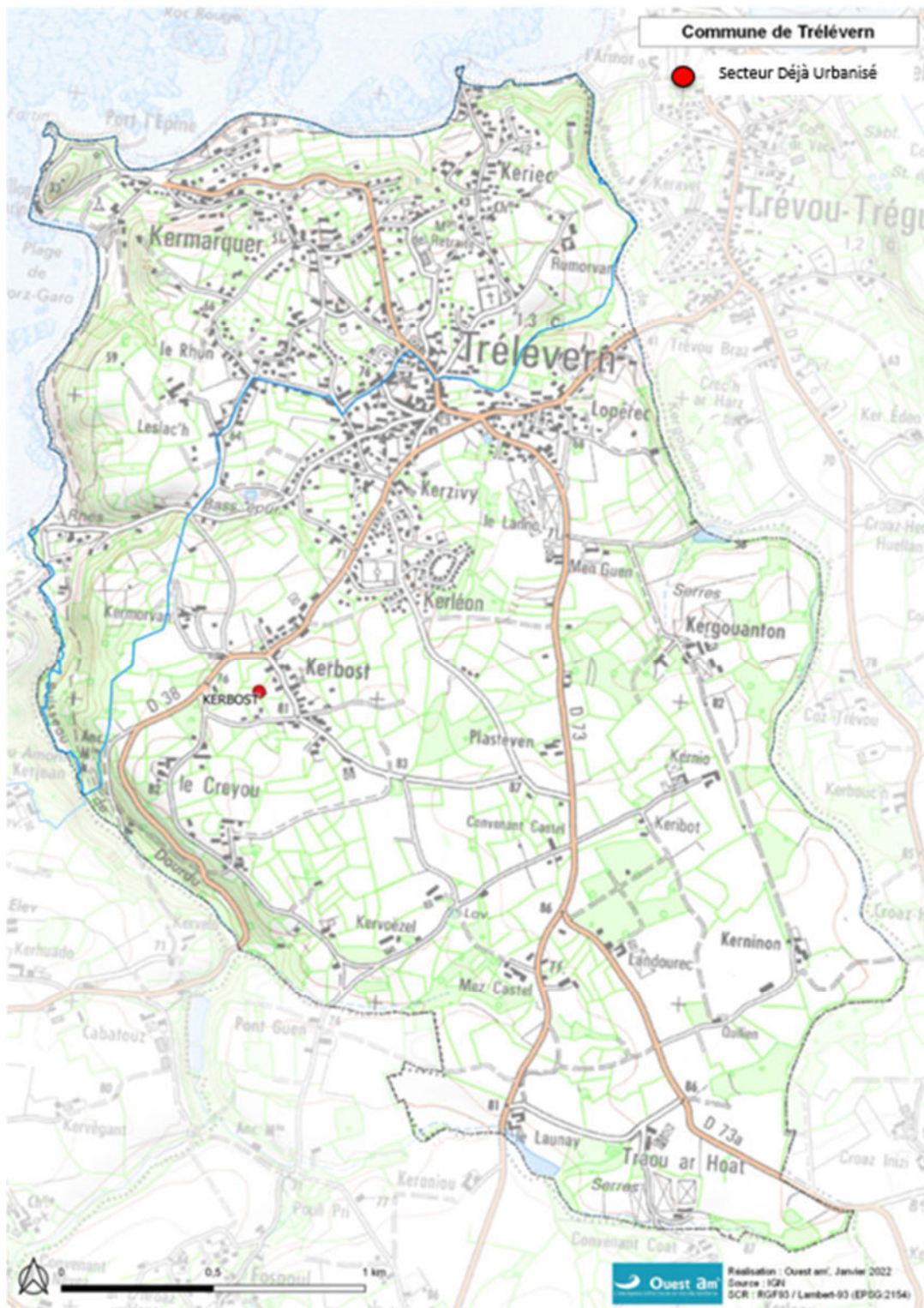
Un espace non bâti ne constitue pas une rupture du périmètre bâti existant lorsqu'il est intégralement situé à l'intérieur de ce périmètre ou est délimité par des éléments constitutifs d'un tel périmètre.

Les bâtis légers non accolées (annexes...) aux constructions principales, en dehors de ce périmètre, n'y sont pas intégrés.

Les bâtis légers n'incluant pas une extension du périmètre bâti existant ont été intégrés afin de conforter les limites de ce périmètre bâti existant.









Le périmètre bâti existant exclut les parties situées en espace proche du rivage.





**Figure 2 : Localisation du Secteur Déjà Urbanisé à l'échelle communale**

**Les caractéristiques du Secteur Déjà Urbanisé identifié par le SCoT :**

Nom du SDU : KERBOST		Commune
		TRELEVERN
Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :		
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :	Au moins 3 voies.	
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none"><li>regroupées</li><li>disposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies.</li></ul>	Autour de 50	
Situé partiellement en Espace Proche du Rivage : <i>(NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)</i>	Non	
Analyse qualitative du secteur		
		<div>Légende</div> <div> Limites d'urbanisation franches</div> <div> Périmètre d'urbanisation cohérent</div> <div> Ilôt urbain singulier : ensemble originel/ bâti unique/bâti isolé</div> <div> Ensemble de constructions rapprochées (&lt;60 m)</div> <div> Boisement, haie</div> <div> Zone humide</div> <div> Cours d'eau</div>
Description du SDU :		
Organisation des constructions	Habitat pavillonnaire récent développé le long de voies originelles (anciennes voies rurales) sous forme de deux entités qui se rejoignent au Sud de la RD 38.	
Des limites naturelles	Des écrans végétaux sur la bordure Sud-Ouest et la RD 38 au Nord.	



## 4. PRESENTATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

### 4.1 EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Un **secteur USdu** identifie le Secteur Déjà Urbanisé, au sein duquel est délimité le « **périmètre bâti existant** ». Le « **périmètre bâti existant** » se situe nécessairement en dehors de l'Espace Proche du Rivage.

Une règle différenciée s'applique à l'intérieur et à l'extérieur de ce « **périmètre bâti existant** » :

- A l'intérieur du « **périmètre bâti existant** », il sera possible de construire une nouvelle maison d'habitation, une extension de son habitation, des annexes accolées ;
- A l'extérieur du « **périmètre bâti existant** », mais dans les limites du zonage USdu seront uniquement permises les extensions des maisons existantes qui ont une façade commune avec le périmètre de l'enveloppe bâtie.

Ainsi deux périmètres vont apparaître sur le règlement graphique :

- Un tracé en tireté noir correspondant à la délimitation du secteur USdu
- Un tracé en tireté rouge correspondant au « **périmètre bâti existant** ».

Cette délimitation conduit à adapter le périmètre de la zone UN du PLU en vigueur pour tenir compte des critères de délimitation des SDU.

[illegible]

**Bilan des surfaces :** Le périmètre USdu représente une surface totale de 6.3 ha.

## 4.2 JUSTIFICATIONS DE LA REGLE ECRITE

---

Le règlement écrit du PLU est modifié en vue d'intégrer la règle applicable au secteur USdu.

Les limites du secteur USdu s'applique à des Espaces Déjà Urbanisés pouvant comprendre du bâti traditionnel autour duquel s'est développé significativement un tissu pavillonnaire. Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat.

Le règlement écrit est motivé par deux principes généraux :

- *ne pas étendre le « périmètre bâti existant »*
- *ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.*

La notion de caractéristique du bâti s'entend à l'ensemble des SDU et non pour chaque bâtiment.

Le **règlement écrit** est rédigé de façon à ce que les constructions nouvelles respectent les caractéristiques du bâti existant.

**NB : Une fois les SDU créés par approbation de la modification simplifiée du PLU, conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable pour extension, abri de jardin etc.) sera soumise à l'avis de la CDNPS en zone USDU, y compris pour des projets de réhabilitation sans création de surface.**

Les limitations qu'il contient sont motivées de la manière suivante :

**L'article 1** pose l'interdiction de toute construction nouvelle en dehors de celles admises sous condition dans l'article 2 conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

**L'article 2** définit les constructions et installations admises sous condition selon qu'elles se situent à **l'extérieur du « périmètre bâti existant »** ou à **l'intérieur du « périmètre bâti existant »**.

En vue de maîtriser la densité bâtie et de conserver les caractéristiques bâties du SDU, une règle d'emprise au sol maximale est prévue sur l'ensemble de l'unité foncière. Ces dispositions sont reprises dans l'article 9.

L'article 2 permet le changement de destination des autres constructions existantes non autorisées dans le secteur USdu vers la destination « habitation » et la destination « services publics ».

Il permet également la réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes des destinations **« 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.

Les possibilités de reconstruction à l'identique suite à un sinistre de constructions dont les destinations non autorisées dans le secteur USdu sont précisées à titre d'information.

**L'article 3** (accès et voirie) encadre les possibilités d'accès en vue de la maîtrise des risques liés à la circulation automobile, particulièrement sur les routes départementales. Il rappelle la nécessité d'aménager des voiries et accès fonctionnels : les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

**L'article 4** (desserte par les réseaux) définit des dispositions à respecter au titre de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement :

Concernant les eaux pluviales, des règles visant à privilégier l'infiltration à la parcelle sont mises en place et complétées par un coefficient d'imperméabilisation (voir article 14). Elles s'inscrivent dans le cadre de la politique de gestion des eaux pluviales à la parcelle en cours de mise en œuvre à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté.

Concernant les eaux usées, les modalités de gestion des eaux usées doivent être compatibles avec les annexes sanitaires du PLU.

**Les articles 6 et 7** (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) encadre la perception du paysage urbain depuis les voies situées au sein du USdu en vue de maintenir les caractéristiques du bâti.

**L'article 9** encadre les emprises au sol maximales autorisées pour s'inscrire dans une optimisation raisonnée de la capacité d'accueil des USdu et pour conserver la caractéristique dominante d'un habitat de type pavillonnaire. Ainsi, le coefficient d'emprise au sol est modulé selon la taille des unités foncières où sera implantée la nouvelle construction ou l'extension d'une construction existante. Cette modulation vise à permettre l'adaptation des constructions sur les petits terrains et la limitation des constructions sur les plus grands terrains dans un souci de maintien des caractéristiques bâties et paysagères du SDU.

Les extensions autorisées à l'extérieur du périmètre bâti existant sont également encadrées en vue de s'inscrire dans la même logique de préservation des caractéristiques du bâti existant et du périmètre urbanisé.

**L'article 10** encadre les hauteurs maximales autorisées en vue de conserver les caractéristiques bâties existantes et de maîtriser les effets de l'optimisation des parcelles notamment en ce qui concerne la préservation de l'ensoleillement des constructions riveraines.

**L'article 14** encadre l'imperméabilisation des unités foncières selon une modulation identique à celle de l'emprise au sol et pour les mêmes motifs paysagers. Le coefficient d'imperméabilisation vise en premier lieu à réguler le ruissellement des eaux pluviales.

Les règles prescrites dans les autres articles visent à favoriser l'intégration urbaine, paysagère et environnementale en cohérence avec les dispositions prévues de manière générale dans les zones U.

Le règlement écrit est présenté en annexe.

## 5. CAPACITE DE DENSIFICATION DES SDU

### 5.1 METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION

La capacité de densification de chaque SDU est appréciée **au sein du « périmètre bâti existant »** figurant au règlement graphique.

Cette capacité de densification est évaluée cartographiquement selon les principes suivants :

- identifier un espace « non divisible » de principe autour des constructions existantes d'une profondeur de 15m permettant les extensions, les annexes non accolées et autres usages associés aux habitations existantes.
- obtenir une parcelle constructible d'une taille minimum autour de 450 m<sup>2</sup> disposant d'une géométrie et d'un accès opérants.
- Prendre en compte les configurations parcellaires et les prescriptions urbanistiques existantes (marges de recul, interdiction d'accès...).

Le nombre de logements possible sur chaque gisement est obtenu à partir du nombre de parcelles de 450 m<sup>2</sup> possibles.

Les secteurs déjà urbanisés permettent de réaliser de nouvelles constructions sur 3 types de terrains

- **fonds de parcelles** correspondant plutôt à de petits terrains propices aux **divisions parcellaires type "BIMBY"** : de potentielles nouvelles constructions sont dépendantes de l'absence de rétention foncière.
- **grandes unités foncières** pouvant accueillir plusieurs constructions, situées au sein du bâti : la constructibilité de ces terrains est soumise à une opération d'ensemble, et compte-tenu du fait que plusieurs propriétaires sont concernés le potentiel de nouvelles habitations s'avère très limité.
- **parcelles non bâties, "dents creuses"**: ces terrains sont les plus susceptibles de voir s'ériger de nouvelles habitations et répondent à l'objectif premier de la loi Elan

L'identification de la capacité de densification a fait l'objet d'un travail de recensement approfondi intégrant le travail de compilation des données techniques (appui sur les matrices cadastrales, photos aériennes recherches ADS...).



Dents creuses

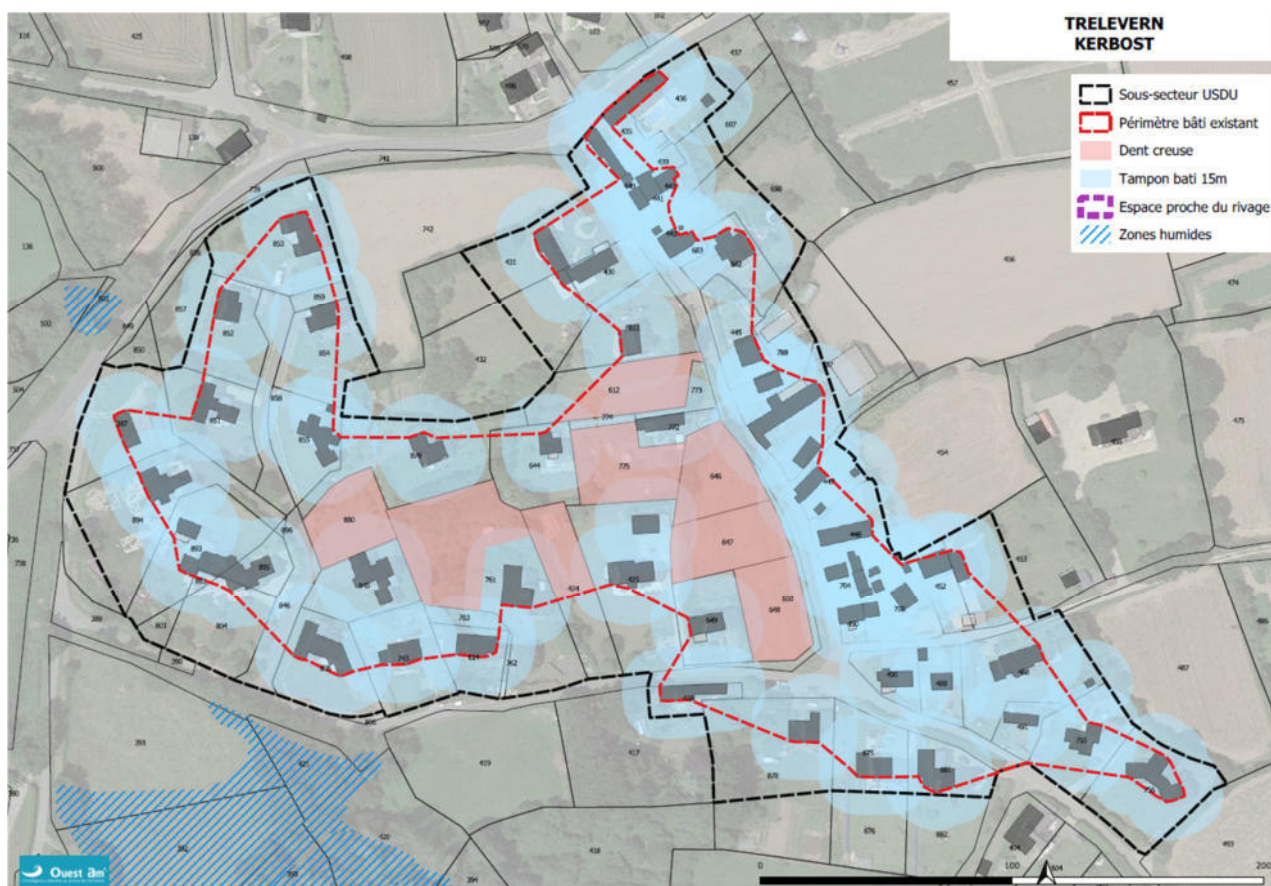


Fonds de parcelles propices au Bimby



Grandes unités foncières

## 5.2 CAPACITES DE DENSIFICATION DU SDU



La carte ci-dessus identifie les terrains nus ou bâtis disposant d'une surface importante et susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions admissibles dans le secteur USdu.

Les capacités de densification identifiées sont principalement le fruit de projections de divisions parcellaires dans une logique de Bimby, et donc mobilisables peut être plus difficilement ou dans un processus long d'appropriation.

Les capacités de densification ici identifiées représentent donc un potentiel maximum théorique.

SDU	Surface des gisements en m <sup>2</sup>	Nombre de gisements	Equivalent logements
KERBOST	8247	8	18

## 6. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Le SCoT fixe des orientations concernant les modes d'urbanisation en précisant la localisation souhaitée du développement : « *Le territoire se donne pour objectif de maîtriser la dispersion de son urbanisation, en s'appuyant sur ses agglomérations et principaux villages qui rythment la vie de ses habitants. Les critères choisis pour les définir garantissent le respect de la loi Littoral, pour ceux qui sont concernés.* » (p. 30 du DOO).

Les dispositions précises relatives aux SDU sont présentées page 31 du DOO :

*« Dans les espaces soumis à la loi Littoral, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre la densification de certains espaces urbanisés, ensembles bâtis structurés autour de plusieurs voies de circulation et comprenant au moins 30 constructions principales regroupées et disposées en plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies.*

*Ces espaces urbanisés correspondent à la notion éponyme prévue par le code de l'urbanisme.*

*Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage, qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire.*

***Les capacités d'accueil qui y sont prévues ne doivent pas compromettre l'objectif de développer le nombre d'habitants prioritairement dans les agglomérations et en extension de celles-ci.***

*Dans le cas où l'extension de proche en proche d'une agglomération ou d'un village conduit à intégrer un espace urbanisé, les documents d'urbanisme locaux peuvent alors lui appliquer le régime de l'extension de proche en proche (3.1.1). »*

Le SCoT souligne que les **capacités d'accueil des SDU** ne doivent pas compromettre les objectifs de développement des agglomérations.

### **Rappel de l'objectif de production de logements à Trélévern à l'horizon 2040 : 170 logements**

La capacité d'accueil théorique des Secteurs Déjà Urbanisés est estimée à 18 logements soit 10.6 % de l'objectif de production de logements pour la commune.

La faible proportion en termes de capacité d'accueil en logements du SDU permet de conclure au fait qu'elle ne compromet pas les objectifs de développement de l'agglomération de la commune.

Pour mémoire, une procédure de modification simplifiée équivalente d'intégration des 26 SDU définis par le SCoT est en cours dans les 14 communes littorales concernées de Lannion-Trégor Communauté. La capacité d'accueil cumulée en logements de l'ensemble des SDU est estimée à 418 logements soit 5.4 % de l'objectif total de production de logements prévu par le SCoT des communes littorales dotées de SDU.

La faible proportion en termes de capacité d'accueil en logements de l'ensemble des SDU identifiés à l'échelle du SCoT permet également de conclure au fait qu'elle ne compromet pas les objectifs de développement et en particulier l'équilibre au profit des agglomérations.

## 7. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

La loi Elan (23 novembre 2018) rend possible la constructibilité dans les Secteurs Déjà Urbanisés en dehors de la bande littorale de cent mètres et des Espaces Proches du Rivage.

Le SCoT précise que « *Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire.* ».

Le Secteur Déjà Urbanisé identifié dans la commune est situé en dehors des Espaces Proches du Rivage.

### 7.2 CONSTRUCTIONS ADMISES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR USDU

---

Il est rappelé que :

Extrait de l'article **L.121-8 du code de l'urbanisme** :

[...]

*Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics [...].*

Il existe des locaux à vocation économique au sein du SDU dont l'évolution est contrainte. Toutefois, leur rénovation et extension, ainsi que leur changement de destination pour accueillir des constructions autorisées sous condition dans le secteur USdu est possible.

## 8. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 8.1 Etat initial de l'environnement et incidences prévisibles

---

La présente section vise à présenter les enjeux selon les 10 thématiques environnementales identifiées dans l'évaluation environnementale du SCoT.

#### 8.1.1 LA CONSOMMATION D'ESPACE

Par définition, un Secteur Déjà Urbanisé est un périmètre restreint qui s'appuie sur les limites bâties des habitations. Il s'agit de secteurs urbanisés existants qu'il n'est pas prévu d'étendre et où seront admises uniquement des constructions à destination de logement (voire d'hébergement) sous réserve de maintenir les caractéristiques du secteur.

**Les évolutions envisagées n'entraîneront donc pas de consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier supplémentaire.**

#### 8.1.2 LE PATRIMOINE 8.1.2.1 LES PAYSAGES<sup>1</sup>

La commune de Trélévern présente 4 unités paysagères :

- Le plateau agricole, ponctué de plusieurs fermes et écarts, marqué par l'activité maraîchère et un paysage de bocage. Une lande d'un grand intérêt écologique s'y trouve également, à Landoureg.
- Les vallées (Dourdu, Kergouanton et affluents), plus ou moins encaissées et boisées.
- La frange maritime, au relief plus marqué, où se côtoient landes, terres agricoles et urbanisation, ponctuée de pins et cyprès, avec ses falaises, grèves et plages de sables.
- L'agglomération, composée de son centre-bourg traditionnel et de zones d'extension très étendues et peu denses en dehors de quelques lotissements, où la présence végétale est importante.

---

<sup>1</sup> Source : rapport de présentation du PLU en vigueur.



Le Secteur Déjà Urbanisé s'inscrit sur le plateau agricole qui a connu des évolutions notables dans les années 60 notamment via les aménagements fonciers ayant contribué à ouvrir le paysage.

L'illustration suivante<sup>2</sup> met en évidence le caractère récent de l'urbanisation réalisée au coup par coup ou sous forme de lotissement généralement peu denses. Cette évolution récente a contribué à la banalisation de ce paysage agricole.

---

<sup>2</sup> Source : <https://remonterletemps.ign.fr/comparer>



### KERBOST

Les Secteurs Déjà Urbanisé accueillent un nombre de constructions supérieures à 30, très majoritairement à vocation d'habitat et sont organisés à partir de plusieurs voies. Ils ont donc des caractéristiques urbaines explicites au sein d'un environnement agricole ou naturel.

Leur délimitation repose à la fois sur le caractère continu de l'urbanisation et sur des limites « naturelles » qui limitent les incidences sur les paysages en évitant l'étalement urbain et en ne remettant pas en cause les coupures naturelles qui peuvent être représentées par des vallées, des haies ou des boisements.

Les constructions ou installations admises dans les SDU doivent s'inscrire dans l'enveloppe bâtie existante appuyée sur ces limites naturelles et ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti.

**Ces deux dispositions qui explicitent largement les limitations à la règle écrite permettent de conclure à des incidences limitées sur le grand paysage comme sur le paysage urbain.**

#### 8.1.2.2 LES SITES ET MONUMENTS PROTEGES

La commune de Trélévern n'est concernée par aucun site ou monument protégé.



## 8.1.3 LES ESPACES NATURELS ET NATURA 2000

### 8.1.3.1 La Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du SCoT s'appuie sur l'armature présentée sur la carte ci-après.

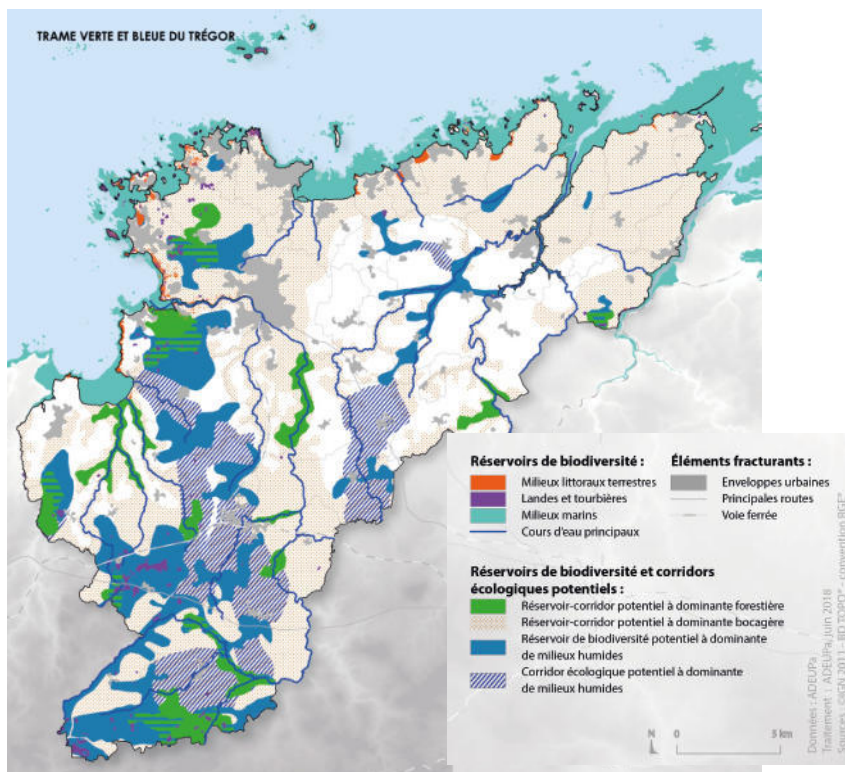
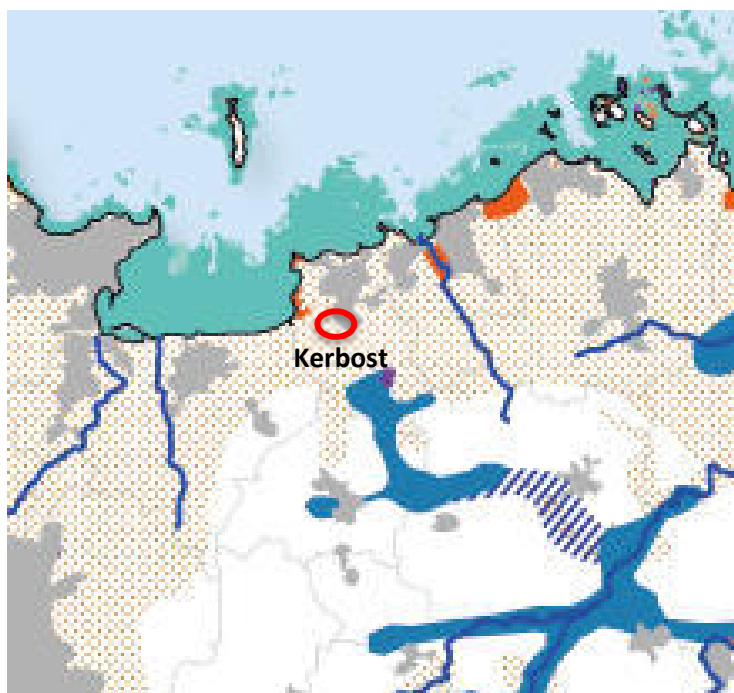


Figure 3 : TVB à l'échelle du SCoT

Un zoom a été réalisé pour localiser les SDU au sein de la Trame Verte et Bleue. Conformément à l'analyse paysagère qui situe les SDU dans l'espace agricole, ceux-ci s'inscrivent dans l'entité « Réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère ».



Par définition, un Secteur Déjà Urbanisé présente un niveau d'artificialisation qui limite fortement ses potentialités en termes de biodiversité. Aucun impact significatif n'est attendu en termes d'atteintes à d'éventuels réservoirs de biodiversité ou continuités écologiques.

Rappelons par ailleurs que la procédure de modification simplifiée n'affecte ni le périmètre des zones humides inventoriées, ni celui des boisements, haies et tout autre élément de patrimoine naturel protégé par le PLU en vigueur.

La procédure de modification simplifiée n'entraîne pas de réduction du périmètre de la zone N (Naturelle). Elle n'a pas d'incidence sur la Trame Verte et Bleue.

#### 8.1.3.2 Les zones Natura 2000

Les sept sites Natura 2000 du territoire du SCoT sont les suivants :

Code	Nom	Statut	Superficie (ha)	Superficie dans le SCoT (ha)
FR5300004	Rivière le Douron	ZSC	2904,45	465,3 (16%)
FR5300009	Côte de Granit Rose-Sept-Iles	ZSC	72140,36	563,4 (0,78%)
FR5300010	Trégor Goëlo	ZSC	91228	1211 (1,33%)
FR5300062	Étang du Moulin Neuf	ZSC	46	46 (100%)
FR5300008	Rivière Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay	ZSC	3204	2215,5 (69,15%)
FR5310011	Côte de Granit Rose-Sept-Iles	ZPS	69602	68,3 (0,001%)
FR5310070	Trégor Goëlo	ZPS	91438	1209,7 (1,32%)
FR5300013	Monts d'Arrée centre et est	ZSC	10872,4	0

Source : SCoT – p. 76 de l'évaluation environnementale

Les sites Natura 2000 les plus proches de la commune de **Trélévern** sont « **Trégor Goëlo** » et « **Côte de Granit Rose-Sept-Iles** ».

La commune n'étant concernée par aucune zone Natura 2000 et le SDU étant situé à une distance conséquente de la zone Natura 2000 la plus proche (1 764 m), **aucune incidence** n'est attendue.

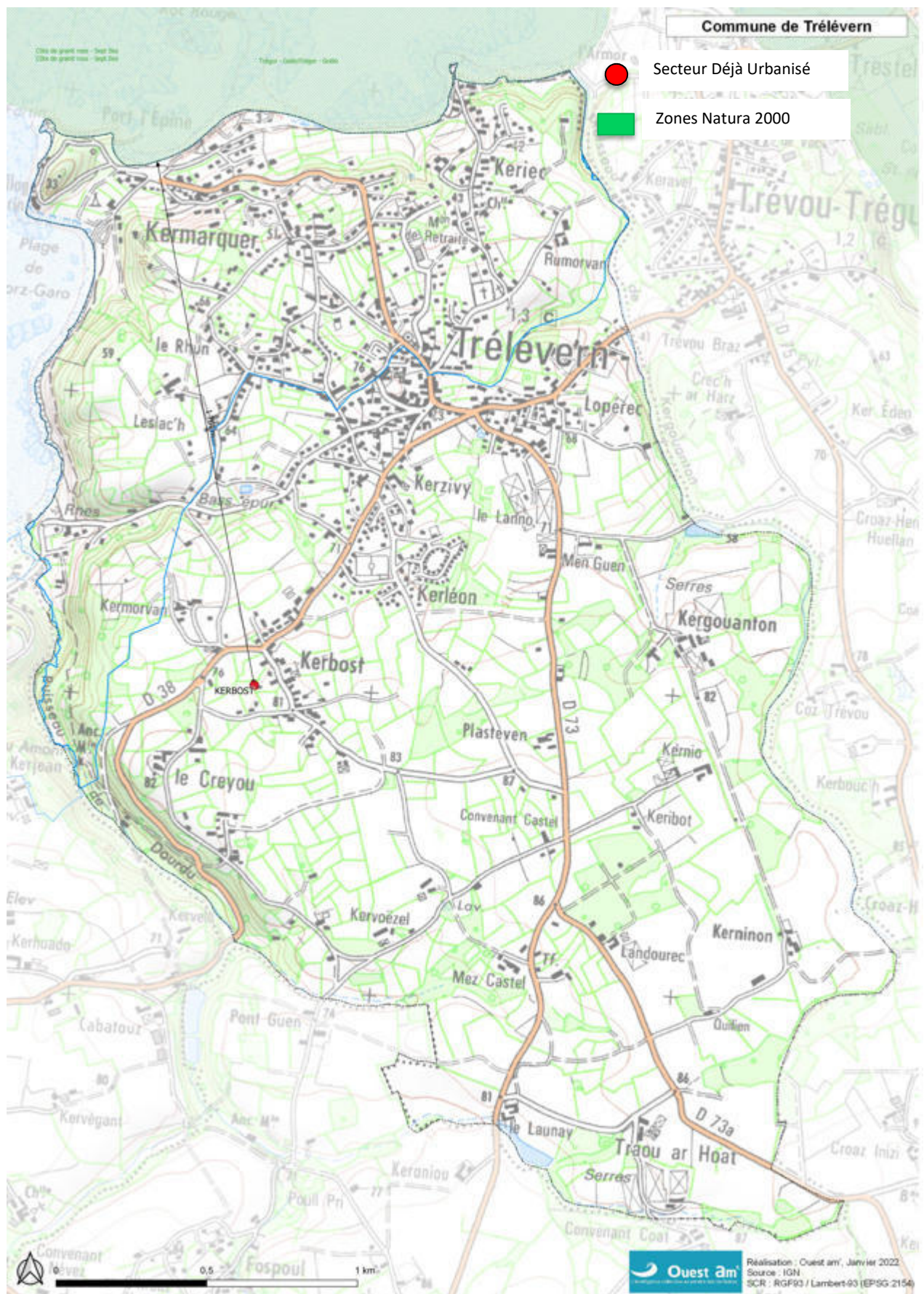


Figure 6 : Carte de synthèse des zones Natura 2000

## 8.1.4 L'EAU

### 8.1.4.1 Le traitement des eaux usées

Nom SDU	STEP de traitement des eaux usées du SDU	Nombre de logements théoriques (capacité de densification)	Enjeux
Kerbest	Assainissement individuel	18	Enjeu environnemental : risque de pollution diffuse

Les eaux usées du SDU sont traitées par des systèmes d'assainissement non collectif présentant un risque de pollution diffuse lorsque ces systèmes sont vétustes et non conformes. Le SPANC de Lannion-Trégor Communauté assure le contrôle des installations. Ce contrôle est notamment effectif pour les constructions nouvelles.

Le SDU est bordé sur sa limite ouest par un cours d'eau qui se rejette directement dans la mer.

**Eu égard à la capacité d'accueil supplémentaire limitée au sein du SDU, la procédure de modification simplifiée n'aura pas d'incidence notable sur la qualité des eaux.**

### 8.1.4.2 L'eau pluviale

La possibilité d'accueillir de nouvelles constructions ou extensions est susceptible d'entraîner une imperméabilisation supplémentaire et d'augmenter le ruissellement des eaux pluviales. Le règlement prévoit des dispositions visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les limitations de l'emprise au sol visent également à limiter le ruissellement.

**La proportion de capacité d'accueil en logements permise à travers les SDU reste cependant faible et permet de considérer que les incidences sur les eaux pluviales sont peu significatives.**

### 8.1.4.3 L'eau potable

Lors de la révision du Schéma d'Alimentation en Eau Potable des Côtes-d'Armor en mars 2015, un travail prospectif a été réalisé à l'horizon 2030 sur l'adéquation des ressources et les besoins estimés en eau potable sur l'ensemble du département. Les projections à l'horizon 2030 ne montrent pas de difficulté d'approvisionnement en situation moyenne. Avec des rendements déjà élevés (autour de 90 %), les actions prioritaires pour assurer l'approvisionnement en eau potable en période de sécheresse concernent essentiellement les économies d'eau et le recours à des ressources locales via notamment la réouverture d'anciens captages.

Les Secteurs Déjà Urbanisés sont reliés au réseau de distribution d'eau potable. **La capacité d'accueil limitée en nombre d'habitants supplémentaires ne devrait pas entraîner de pression sur la ressource. Les évolutions envisagées étant limitées à un périmètre déjà urbanisé, elles n'auront de plus aucune incidence sur la protection des captages d'eau potable.**

## 8.1.5 LES RESSOURCES MINERALES

Les évolutions envisagées portent sur des Secteurs Déjà Urbanisés ne présentant pas de potentiel en termes de ressources minérales.

Sur le plan des ressources minérales, on peut considérer que les incidences des évolutions envisagées seront globalement insignifiantes.

### 8.1.6 CLIMAT, QUALITE DE L'AIR, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE

Les émissions de Gaz à effet de serre (GES) sont évaluées à la baisse par le SCoT, y compris dans un scénario au fil de l'eau à l'horizon 2030 (méthode GES-SCoT) en raison notamment de l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements, de la réduction des besoins en déplacement...

S'agissant de Secteurs Déjà Urbanisés, la capacité d'accueil de nouvelles constructions ou extensions reste limitée. Les nouvelles constructions devront respecter les normes constructives destinées à économiser l'énergie et les ressources (RT 2020 par exemple).

Cette capacité d'accueil de nouvelles constructions dans les SDU favorisera certes le recours à la voiture particulière. Néanmoins, la proportion de nouvelles constructions concernées reste limitée et ne devrait pas avoir d'incidence significative sur la qualité de l'air.

Les nouvelles constructions ou extensions n'engendreront donc pas d'augmentation significative de la quantité de gaz à effet de serre produite.

**Les évolutions n'entraînent globalement donc pas d'incidences significatives sur le climat et d'augmentation de la vulnérabilité au changement climatique du territoire.**

### 8.1.7 LES NUISANCES SONORES

Les infrastructures de transport terrestre génératrices de nuisances sonores à l'échelle de Lannion-Trégor communauté sont les suivantes :

Infrastructure	Communes concernées
RN12	Plounérin, Plounévez-Moëdec
RD6	Louannec, Kermaria-Sulard, Coatréven, Minihi-Tréguier, Pommerit-Jaudy, La Roche-Derrien
RD11	Ploubezre, Lannion, Trégastel, Pleumeur-Bodou
RD65	Lannion, Trébeurden, Pleumeur-Bodou
RD767	Lannion, Pluzunet, Caouennec-Lanvezeac, Cavan, Prat
RD786	Plestin-les-Grèves, Tréduder, Saint-Michel-en-Grève, Trédrez-Locquemau, Ploumilliau, Ploulec'h, Lannion, Rospez, Trézerny, Lanmérin, Coatréven, Minihi-Tréguier, Plouguiel, Trédarzec, Pleudaniel, Lézardrieux
RD788	Lannion, Perros-Guirec, Trégastel

La commune n'est pas concernée par les principales sources de pollution sonores identifiées. Les évolutions envisagées n'engendreront pas d'expositions supplémentaires aux nuisances sonores.

### 8.1.8 LES SITES ET SOLS POLLUES

Les Secteurs Déjà Urbanisés correspondent à des formes d'urbanisation récentes à l'appui de hameaux traditionnels. Il n'existe pas de site d'activité vacant, susceptible de receler des sols ou sous-sol pollués.

Le règlement prévoit cependant que les activités existantes puissent changer de destination vers l'habitat. Le code de l'environnement prévoit que le site doit être exempt de toute pollution avant changement de destination.

**Sur le plan des sites et sols pollués, les évolutions envisagées n'auront pas d'incidence significative dès lors que les dispositions relatives à la dépollution éventuelles sont respectées.**

### 8.1.9 LES DECHETS

Les Secteurs Déjà Urbanisés bénéficient déjà du ramassage des ordures ménagères. Les déchets des nouvelles constructions ou extensions seront également traités par les processus existants.

**Sur le plan des déchets, on peut considérer que les incidences des évolutions envisagées seront globalement insignifiantes.**

### 8.1.10 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par les risques suivants :

Risques naturels								Risques technologiques		
Communes	Feu de forêt	Inondation	Inondation par submersion marine	Mouvement de terrain	Phénomènes météorologiques Tempête et grains (vent)	Radon	Séisme	Rupture de barrage	Transport de marchandises dangereuses	Total général
<b>Trélévern</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>6</b>

Le SDU est éloigné du littoral et il n'est donc pas concerné par les risques inondation, mouvement de terrain, phénomènes météorologiques.

Les techniques constructives permettent en particulier de réduire **l'exposition au Radon et les conséquences d'un séisme**.

Le **risque transport de marchandises dangereuses** concerne les SDU proches des principaux axes routiers. Les conditions d'accès nouveaux sur ces routes départementales sont encadrées en vue de limiter les accidents induits par l'urbanisation. De plus, la capacité d'accueil étant limitée, la création des SDU participe également de manière limitée au trafic routier.

**Aucune incidence significative n'est attendue sur le plan des risques naturels et technologiques.**

### 8.1.11 LA SANTE

Au regard de l'absence d'incidences significatives sur les composantes environnementales liées à la pollution et aux nuisances (eau, climat, énergie, gaz à effet de serre, qualité de l'air, déchets, nuisances sonores, risques naturels et technologiques), **il est considéré que les évolutions envisagées seront globalement non significatives pour la santé.**

**Seule l'augmentation de population non significative exposée aux risques de nuisances sonores est considérée comme une incidence négative.**

### 8.1.12 CONCLUSION

L'absence d'incidences sur la plupart des thématiques présentées précédemment s'inscrit dans une logique d'évitement concernant les principaux enjeux environnementaux.

## 8.2 LES THEMATIQUES A ENJEUX POTENTIELS ET MESURES PRISES POUR REDUIRE LEURS INCIDENCES

La nature des évolutions permises par la procédure de modification simplifiée : « *Les constructions et installations autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics* » est susceptible d'avoir des incidences sur les paysages et l'architecture des Secteurs Déjà Urbanisés concernés, sur les eaux pluviales et les risques de nuisances sonores (effets sur la santé).

### 8.2.1 LA DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER »

Le règlement écrit du SDU vise à réduire ces incidences négatives potentielles

Le tableau suivant rappelle les enjeux potentiels :

Thématiques	Incidences négatives potentielles	Règles permettant la réduction des incidences négatives potentielles
<b>Paysages :</b> Volet urbain et architectural	Une densification du bâti possible mais une capacité d'accueil faible	<p>Mise en place du périmètre de l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain.</p> <p><b>Cf. articles 1 et 2 :</b> encadrement des destinations possibles au sein du secteur USdu en référence à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :</p> <p>[...]</p> <p><i>Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le « périmètre bâti existant » <b>ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.</b></i></p> <p>Et des emprises au sol des constructions nouvelles.</p> <p><b>Articles 6, 7, 9 et 10 :</b> règles d'implantation et de hauteur destinées à intégrer les nouvelles constructions dans la morphologie urbaine existante des SDU.</p>
<b>Eau :</b> Cycle de l'eau – eaux usées et eaux pluviales	La densification possible augmente le volume des eaux usées et le niveau d'imperméabilisation par les eaux pluviales	<b>Article 4 :</b> obligation de raccordement au réseau collectif d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions par infiltration à la parcelle.

	notamment en amont de Natura 2000	<p><b>Article 9 et 14 :</b> coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation</p> <p>Ces dispositions encadrent l'imperméabilisation des sols et par conséquent le ruissellement des eaux pluviales et sont destinées également à réduire les risques de débordement et d'inondation en aval.</p>
<b>Risques naturels et technologiques et santé</b>	<p>Accès sur routes départementales</p> <p>Proximité de voies bruyantes</p>	<p>Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation.</p> <p>Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.</p>

### 8.2.2 CONCLUSION

Les dispositions prévues à la fois à travers le règlement graphique et le règlement écrit permettent de réduire les incidences des constructions nouvelles sur le paysage urbain, sur la qualité de l'eau ainsi que l'exposition de nouvelle population aux risques naturels et technologiques majeurs. A ce stade on considère que les mesures de réduction ont un caractère suffisant. Aucune mesure compensatoire n'est prévue.

## 8.3 CONCLUSION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

**Aucune incidence significative sur Natura 2000** n'a été identifiée dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Les évolutions envisagées présentent des impacts non significatifs sur le paysage et sur l'eau :

- Sur la thématique Paysage au volet urbain et architectural, les futures constructions ou extensions ne modifient pas de manière significative les caractéristiques du bâti.
- Sur la thématique Eau, les prescriptions en termes de gestion des eaux usées et eaux pluviales visent à éviter tout risque de pollution des eaux.

**En conclusion, les incidences de la présente modification simplifiée sur l'« environnement » (pris au sens large du terme) demeurent « non significatives ».**

## 9. RESUME NON TECHNIQUE

### 9.1 PREAMBULE : CONTEXTE GENERAL ET PROCEDURE

---

Le SCoT du Trégor, approuvé en date du 4 février 2020, localise 26 SDU – secteurs déjà urbanisés – répartis sur 14 communes littorales que sont Lannion, Louannec, Minihiy-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzac, Trédrez-Locquémeau, Trégastel et Trélévern.

La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 Novembre 2018 a prévu que les PLU délimitent les SDU localisés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette modification du PLU peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

14 procédures de modifications simplifiées de PLU concernant la création de ces 26 SDU ont ainsi été lancées en parallèle par Lannion Trégor Communauté dans chaque commune littorale concernée selon une méthodologie générale.

Le SCoT identifie **le Secteur Déjà Urbanisé** suivant pour la commune de Trélévern :

- Kerbost

**Par arrêté en date du 10 décembre 2021, le Président de Lannion-Trégor Communauté a ainsi engagé la modification simplifiée du PLU** afin de consacrer les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT dans le document d'urbanisme communal.

Une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par le conseil communautaire par délibération en date du 14 décembre 2021 a été organisée.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil Communautaire en date du 28 juin 2022.

### 9.2 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES

---

**Concernant l'évolution du règlement graphique :**

Un **secteur USdu** identifie le Secteur Déjà Urbanisé, au sein duquel est délimité le « **périmètre bâti existant** ». Le « **périmètre bâti existant** » se situe nécessairement en dehors de l'Espace proche du rivage.

Une règle différenciée s'applique à l'intérieur et à l'extérieur de ce « **périmètre bâti existant** »

- A l'intérieur du « **périmètre bâti existant** », il sera possible de construire une nouvelle maison d'habitation, une extension de son habitation, des annexes accolées ;
- A l'extérieur du « **périmètre bâti existant** », mais dans les limites du zonage USdu seront uniquement permises les extensions des maisons existantes qui ont une façade commune avec le périmètre de l'enveloppe bâtie.

Ainsi deux périmètres vont apparaître sur le règlement graphique :

- Un tracé en tireté rouge correspondant au « **périmètre bâti existant** ».
- Un tracé en tireté noir correspondant à la délimitation du secteur USdu

**Cette délimitation conduit à adapter le périmètre de la zone UN du PLU en vigueur pour tenir compte des critères de délimitation des SDU.**

**Les extraits de règlement graphique correspondants sont présentés au chapitre 4.1 ci-avant.**

**Concernant l'évolution du règlement écrit :**

Un règlement écrit va préciser la portée de ces deux périmètres au travers de la création d'un secteur USdu (cf. le règlement écrit).

## 9.3 SITUATION DES SDU VIS-A-VIS DES SITES NATURA 2000

La carte de synthèse des sites Natura 2000 présentée au chapitre 8.1.3.3 ci-avant permet de localiser les SDU et leur situation vis-à-vis de Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches de la commune de **Trélévern** sont « **Trégor Goëlo** » et « **Côte de Granit Rose-Sept-Iles** ».

La commune n'étant concernée par aucune zone Natura 2000 et le SDU étant situé à une distance conséquente de la zone Natura 2000 la plus proche (1 764 m), **aucune incidence** n'est attendue.

## 9.4 ENJEUX IDENTIFIES A L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La nature des évolutions permises par la procédure de modification simplifiée : « *Les constructions et installations autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics* » est susceptible d'avoir des incidences sur les paysages et l'architecture des Secteurs Déjà Urbanisés concernés, sur les eaux pluviales et les risques de nuisances sonores (effets sur la santé).

### 9.4.1 LA DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER »

Le règlement écrit du SDU vise à réduire ces incidences négatives potentielles

Le tableau suivant rappelle les enjeux potentiels :

Thématiques	Incidences négatives potentielles	Règles permettant la réduction des incidences négatives potentielles
<b>Paysages</b> : Volet urbain et architectural	Une densification du bâti possible mais une capacité d'accueil faible	Mise en place du périmètre de l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain.  <b>Cf. articles 1 et 2</b> : encadrement des destinations possibles au sein du secteur USdu en référence à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :  [...  <i>Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le « périmètre bâti existant » <b>ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.</b></i>  Et des emprises au sol des constructions nouvelles.  <b>Articles 6, 7, 9 et 10</b> : règles d'implantation et de hauteur destinées à intégrer les nouvelles constructions dans la morphologie urbaine existante des SDU.

<p><b>Eau</b> : Cycle de l'eau – eaux usées et eaux pluviales</p>	<p>La densification possible augmente le volume des eaux usées et le niveau d'imperméabilisation par les eaux pluviales notamment en amont de Natura 2000</p>	<p><b>Article 4</b> : obligation de raccordement au réseau collectif d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions par infiltration à la parcelle.</p> <p><b>Article 9 et 14</b> : coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation.</p> <p>Ces dispositions encadrent l'imperméabilisation des sols et par conséquent le ruissellement des eaux pluviales et sont destinées également à réduire les risques de débordement et d'inondation en aval.</p>
<p><b>Risques naturels et technologiques et santé</b></p>	<p>Accès sur routes départementales</p> <p>Proximité de voies bruyantes</p>	<p>Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation.</p> <p>Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.</p>

## 9.4.2 CONCLUSION

Les dispositions prévues à la fois à travers le règlement graphique et le règlement écrit permettent de réduire les incidences des constructions nouvelles sur le paysage urbain, sur la qualité de l'eau ainsi que l'exposition de nouvelle population aux risques naturels et technologiques majeurs. A ce stade on considère que les mesures de réduction ont un caractère suffisant. Aucune mesure compensatoire n'est prévue.

## 9.5 CONCLUSION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

**Aucune incidence significative sur Natura 2000** n'a été identifiée dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Les évolutions envisagées présentent des impacts non significatifs sur le paysage et sur l'eau :

- Sur la thématique Paysage au volet urbain et architectural, les futures constructions ou extensions ne modifient pas de manière significative les caractéristiques du bâti.
- Sur la thématique Eau, les prescriptions en termes de gestion des eaux usées et eaux pluviales visent à éviter tout risque de pollution des eaux.

**En conclusion, les incidences de la présente modification simplifiée sur l'« environnement » (pris au sens large du terme) demeurent « non significatives ».**

## 10. INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi sont issus du rapport de présentation du SCoT (p. 187 à 202 du rapport de présentation). Seuls les indicateurs concernant les enjeux identifiés sont retenus :

INDICATEURS	MODALITES DE SUIVI	SOURCES	CRITERES D'EVALUATION	Evaluation à l'échelle du SDU
<b>Évolution des systèmes d'assainissement (collectifs et non-collectifs)</b>	Part d'unités de traitement d'assainissement (collectif ou non collectif) conformes aux réglementations en vigueur  Prise en compte des capacités et performances épuratoires du couple réseau/station dans les documents d'urbanisme locaux	SAGE PLU(i)	Le PLU(i) prend-il bien en compte les capacités épuratoires des équipements ?	Assainissement collectif
<b>Suivi de la gestion des eaux pluviales</b>	Nombre de communes qui disposent d'un SDAP ou d'un zonage pluvial	PLU(i)	Les dispositions du PLU(i) favorisent-elles bien une gestion des eaux pluviales conformes aux dispositions du SCoT ?	Raccordement au réseau des eaux pluviales publiques  Gestion par infiltration sur la parcelle
<b>Production de logements par secteurs / communes et dans les pôles</b>	La construction neuve dans les secteurs / communes conformément aux dispositions du DOO  Construction neuve dans les pôles comparée à la production totale	Fichier Sitadel en date de prise en compte  MOS	La production de logements (dans les secteurs / communes / pôles) respecte-elle les dispositions du DOO et concourent-elle à maintenir les équilibres démographiques ?	Nombre de constructions neuves autorisés dans le SDU
<b>Développement de l'habitat par densification</b>	Part de la réalisation de logements par densification au sein des enveloppes urbaines de référence	MOS	Le développement de l'habitat respecte-t-il les prescriptions du DOO en matière de densification ?	Les constructions sont autorisées uniquement dans l'espace déjà urbanisé

# 11. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## Auteurs de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale au titre du code de l'urbanisme a été pilotée par Chantal Barbeau, Géographe-urbaniste Ouest Am'.

## Démarche générale

L'évaluation environnementale a été menée sur la base du guide publié en novembre 2019 par le Commissariat Général au Développement Durable, intitulé *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme*.

Ce guide définit en particulier les « composantes environnementales » qui doivent faire l'objet de l'évaluation (Sols/sous-sols, Milieux naturels & biodiversité, Cycle de l'eau, Risques naturels, Paysages & patrimoine, Qualité de l'air, Energie, Déchets, Risques technologiques, Environnement sonore), mais aussi un certain nombre d'éléments de méthode. Ces composantes environnementales ont été recroisées avec les thématiques de l'évaluation environnementale du SCoT du Trégor.

L'évaluation environnementale est partagée en deux parties distinctes identifiant ainsi les thématiques sans incidences et les thématiques à enjeux au regard des évolutions envisagées.

## Analyse à l'échelle des périmètres des Secteurs Déjà Urbanisés

L'analyse du projet de modification simplifiée du PLU s'est essentiellement focalisée à l'échelle des Secteurs Déjà Urbanisés puisque les évolutions envisagées portent sur des périmètres délimités au sein des dits secteurs. A ce niveau, l'objectif est de déterminer les incidences au niveau de chacune des thématiques de l'évaluation environnementale.

L'analyse est formalisée en reprenant chacune des thématiques de l'évaluation environnementale du SCoT.

Cette analyse détaillée permet de confirmer, thématique par thématique, les enjeux possibles en lien avec les évolutions envisagées. Dans le principe, en cas d'incidences négatives et significatives, il s'agit de s'inscrire dans la logique « éviter – réduire – compenser ». Dans le cas présent, une attention particulière a été portée aux thématiques paysages et qualité de l'eau considérant des incidences négatives éventuelles. Les prescriptions mises en place dans la modification simplifiée ont permis de réduire de manière notable ces incidences négatives.

## Analyse vis-à-vis de la zone Natura 2000

Le projet de modification simplifiée du PLU a également été analysé en considérant les incidences qu'il pourrait générer sur Natura 2000.

Les évolutions envisagées au sein des Secteurs Déjà Urbanisés n'auront aucune incidence sur les sites Natura 2000 puisqu'elles affirment la maîtrise de la consommation d'espace avec des périmètres délimités assurant ainsi la préservation du patrimoine végétale.

A l'appui de ces éléments, l'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU au titre de Natura 2000 peut être conclue à ce stade.

## Conclusion de l'évaluation environnementale

La conclusion de l'évaluation environnementale a été formulée à l'appui de l'ensemble de l'analyse et des conclusions formulées (à l'échelle des Secteurs Déjà Urbanisé, vis-à-vis de Natura 2000).

Elle a en particulier permis de croiser les différentes thématiques de l'évaluation environnementale, afin d'évaluer les éventuelles incidences cumulées.

Dans le cas de Trélévern, étant donné l'absence d'incidences notables négatives, l'évaluation a pu être conclue sans qu'il soit nécessaire d'apporter des compléments, ni de s'inscrire dans une démarche particulière d'évitement, de réduction ou de compensation. Elle a donc pu s'arrêter à ce stade.

#### **Indicateurs de suivi**

Afin de permettre l'évaluation du projet de modification simplifiée du PLU à terme, les indicateurs de suivi ont été identifiés par le SCoT. Les indicateurs du SCoT adaptés à la procédure ont été retenus.





Modification simplifiée du  
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la  
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8  
du code de l'urbanisme

**REGLEMENT ECRIT MODIFIE**

**Février 2023**

---



## Pièce 4

# Règlement

PLU approuvé le 16 mars 2017

Modification simplifiée n°1 du 14 mars 2023

# SOMMAIRE

<b>- INTRODUCTION - .....</b>	<b>3</b>
<b>I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>12</b>
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA, UC ET Un.....	12
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE .....	21
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES USDU .....	26
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY.....	35
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES   A URBANISER.....</b>	<b>43</b>
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU .....	43
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU .....	47
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUy .....	55
<b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>69</b>
<b>VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER .....</b>	<b>78</b>
<b>CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS .....</b>	<b>78</b>
<b>VII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....</b>	<b>88</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>96</b>

## - INTRODUCTION -

Le règlement est constitué d'une partie écrite (le présent document) et d'une partie graphique (appelé documents graphiques ou plan de zonage), laquelle comporte un ou plusieurs documents. Il est opposable aux autorisations d'urbanisme dans une relation de conformité.

Le règlement de chaque zone présente quatorze articles :

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 des terrains par les voies publiques ou privées

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 8 : Emprise au sol des constructions

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 11 : Obligations de réaliser des aires de stationnement

Article 12 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Article 14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## I - DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **TRELEVERN**.

Il s'applique également à la partie du Domaine Public Maritime délimité sur les documents graphiques.

Il concerne toutes utilisations et occupations du sol, qu'elles soient soumises ou non à décision.

### **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES AFFECTANT L'OCCUPATION DES SOLS.**

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21.

2. Conformément à l'article L 131-4 du Code de l'Urbanisme, « le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. »

3. Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé prévalent sur celles du Plan Local d'Urbanisme pendant une durée de dix ans à compter de la date de délivrance de l'autorisation de lotir.

Néanmoins, comme le stipule l'article L 442-11, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »

4. S'appliquent en outre au présent règlement :

a) L'article L.102-13 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.

- b) La législation sur les découvertes archéologiques fortuites, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941, titre III, résumée par : « Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre 35044 RENNES, Tél. : 02.99.84.59.00).
- c) La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du Code Pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».
- d) L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, les décrets n°86-192 du 5 février 1986 et n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et les articles L523-1, L523-4, L523-8, L522-5, L522-4, L531-14 et R523-1 à R523-14 du Code du Patrimoine, ainsi que l'article L122-1 du Code de l'Environnement.
- e) L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « 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. »

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

1. **Les périmètres spéciaux** : ces périmètres spéciaux mentionnés aux articles R 151-52 et R151-53 du Code de l'Urbanisme sont reportés en annexe au P.L.U.
2. **Les servitudes d'utilité publique** : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au P.L.U.
3. **Les règlements de lotissements**, dans le délai légal de leur application.
4. **Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application**
5. **Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.**

### **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 zone agricole et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteur. Elles comprennent :

1. **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des titres I et II du présent règlement. Elles sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U :

- **UA** : centre-bourg de Trélévern
- **UC** : quartiers qui se sont développés autour du centre-bourg. L'urbanisation s'y développe sous forme de maisons individuelles denses, semi-denses et peu denses (habitat individuel ou groupé semi-dense, lotissement, etc...).
- **UCr** : secteur urbanisé concerné par un risque de submersion marine
- **Un** : secteur urbanisé de Kerbost
- **UE** : secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- **UY** : secteur à vocation d'activités artisanales et d'équipements publics ou d'intérêt collectif

2. **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des titres I et III du présent règlement. Elles sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Elles sont destinées à l'urbanisation future.

- **1AU** : zones réservées à l'urbanisation future à court et moyen terme. Elle est constructible immédiatement dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation définies. 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. Elles comprennent des secteurs 1AU à vocation principale d'habitat, et un secteur 1AUy, à vocation d'activités artisanales et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **2AU** : zones réservées à l'urbanisation future à moyen et long terme. Elles sont momentanément inconstructibles car les voies et/ou réseaux existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision, une modification du P.L.U. ou une déclaration de projet.

3. **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des titres I et IV du présent règlement. Elles sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

4. **Les zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des titres I et V. Elles sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elles comportent plusieurs secteurs :

- **NL** : espaces et milieux littoraux remarquables, identifiés jusqu'au zéro des cartes marines.
- **NT** : secteurs destinés aux équipements de loisirs et installations à caractère touristique.
- **NTr** : secteur destiné aux équipements de loisirs et installations à caractère touristique soumis à des risques naturels.
- **Nr** : secteur soumis à des risques naturels.
- **Nm** : zone naturelle marine définie entre le 0 et les 12 miles marins où sont admis les usages normaux du domaine public maritime.

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

- a) **Les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au Titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement Espace Boisé Classé (EBC) peut s'appliquer également à des

arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les espaces boisés classés sont définis avec un recul de 2 m par rapport à la limite du domaine public départemental.

- b) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au Titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des emplacements réservés annexée au P.L.U.
- c) **Les boucles de randonnée à préserver ou à créer**, y compris la **servitude le long du littoral**, sont représentés par un pointillé. Toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.
- d) **Les éléments paysagers à protéger**. Les éléments paysagers à préserver correspondant à des éléments de patrimoine bâti (en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme) et aux talus, haies bocagères ou bois qui doivent être conservés pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques (en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme). Les travaux de destruction totale ou partielle seront soumis à une déclaration préalable délivrée par la Mairie.
- e) **Les zones humides** inventoriées sur l'ensemble du territoire communal et identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le parcellaire par une trame particulière.
- f) **Les sites archéologiques** inventoriés par la DRAC.
- g) **Le périmètre de centralité commerciale** identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme et les **cellules commerciales** dont la destination doit être maintenue.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme), rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sous réserve :

- Qu'elle ne soit pas de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
  - Qu'elle soit compatible avec l'exploitation agricole et les équipements et réseaux existants ;
  - Qu'elle ne soit pas soumise à des risques (naturels, etc.).
1. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans. Il appartient au demandeur d'apporter la preuve de cette édification régulière ;
  2. la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### ARTICLE 6 - RAPPELS

1. La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 25 mars 2016.
2. Le permis de démolir a été instauré par décision du Conseil Municipal du 16 mars 2017 sur les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique, ainsi que sur les zones UA, UC et 1AU.
3. Un droit de préemption urbain a été institué sur les zones U et AU par décision du Conseil Municipal du 16 mars 2017.
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable.
5. Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. En application de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. De même, les extensions et le changement de destination sont interdits dans cette bande de 100 m.

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, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

8. Conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées pourront être autorisées en dehors des espaces proches du rivage avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale des sites.
9. Article L421-9 : Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :
  - a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
  - b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;

- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L.562-1 du code de l'environnement. »

**10. La loi sur l'architecture de 1977 (extraits) s'applique sur l'ensemble du territoire communal :**

« L'architecture est une expression de la culture. 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. »

Toute demande de permis de construire ou de déclaration préalable ne respectant pas les termes de la loi pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur.

Dans ces conditions, les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle locale ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- a) Il peut s'agir d'une architecture contemporaine en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte. Les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- b) Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de l'immeuble transformé en respectant les principes originels.

**11. Conformément à la circulaire DNP/SDEN 2004-1 du 5 octobre 2004 relative à l'évaluation des incidences des programmes et projets de travaux d'ouvrages ou d'aménagements susceptibles d'affecter de façon notable les sites Natura 2000 (prise pour l'application des articles L 414-4 et R 214-34 et suivants du Code de l'Environnement), tout projet soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, susceptible d'avoir des répercussions significatives sur un site NATURA 2000 doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences ; ceci que le projet soit situé à l'intérieur du périmètre des sites Natura 2000 « Côte de Granit Rose - 7 Iles » et « Trégor-Goëlo », ou à l'extérieur du périmètre de ce site.**

**ARTICLE 7- SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE DE SUBMERSION MARINE (ALEAS FORTS OU MOYENS)**

Dans les secteurs soumis aux risques de submersion marine (cf cartographie 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 1 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 :

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

## **ARTICLE 8- RISQUE SISMIQUE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254 relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département des Côtes d'Armor en **zone à sismicité 2 (faible)**. Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011. Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant des bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds des bâtiments de catégorie IV (art. R563.5 I du Code de l'Environnement).

Les bâtiments de catégorie III sont :

- Les établissements recevant du public de catégories 1 (plus de 1500 personnes), 2 (701 à 1500 personnes) et 3 (entre 301 et 700 personnes),
- Les habitations collectives et les immeubles de bureaux dont la hauteur est supérieure à 28 mètres,
- Les bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes,
- Les établissements sanitaires et sociaux,
- Les centres de production collective d'énergie,
- Les établissements scolaires.

Les bâtiments de catégorie IV sont :

- Les bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de

l'ordre public,

- Les bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique d'énergie,
- Les bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne,
- Les établissements de santé nécessaires à la gestion de crise,
- Les centres météorologiques.

#### **ARTICLE 9- DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés dans chacune des différentes zones sont interdits.

Les constructions et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) sont autorisées dans toutes les zones, ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation. Par rapport au règlement de ces zones, des dispositions particulières pourront être admises en terme de hauteur, d'implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives 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 voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) pour des motifs techniques, de salubrité, 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 et si l'unité architecturale de la rue, de la place ou de la zone artisanale n'est pas compromise.

L'implantation des éoliennes le long des routes départementales devra respecter les reculs suivants :

- Aux abords de la RD38 : le recul minimum entre le bord de la chaussée la plus proche et le pied du mat de l'éolienne est égal à la hauteur « mat+pâle »
- Aux abords des RD73 et 108 : le recul minimum entre le bord de la chaussée la plus proche et le pied du mat de l'éolienne est égal à la hauteur « mat+pâle », ce recul étant susceptible d'être réduit au vu de l'étude de danger du dossier d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Toutefois, ce recul mesuré depuis le bord de chaussée ne pourra être inférieur à la marge de recul stipulée par le règlement pour chaque zone majorée d'une longueur de pâle.

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA, UC ET Un

#### Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, au fonctionnement et à la vie sociale, économique et culturelle des quartiers, notamment :

- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole,
- la création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- le stationnement isolé de caravanes et mobil-home pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises ou est implantée la construction constituant la résidence d'utilisateur.
- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- les affouillements ou exhaussements autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme.
- l'ouverture de toute carrière

En dehors du périmètre de centralité commerciale figuré au document graphique, sont interdites les constructions à usage commercial si l'activité commerciale prévue fait partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement.

Au sein du périmètre de centralité commerciale, le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée et identifiés au plan de zonage est interdit, qu'ils soient vacants ou non.

Les zones humides doivent être préservées. 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 ».

La destruction des édifices et édicules identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et ne relevant pas du logis ou de ses dépendances (patrimoine religieux, lavoirs, fontaines, patrimoine maritime) est interdite.

En outre dans le secteur UCr soumis à risque de submersion marine, la construction de nouvelles habitations est interdite, ainsi que les changements de destination vers l'habitation lorsqu'ils entraînent l'aménagement d'un nouveau logement.

En outre dans le secteur Un, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, à moins qu'il ne s'agisse d'extensions d'habitations existantes.

## **Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant et de ne pas générer de nuisances pour le voisinage immédiat :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de commerce, sous réserve que les commerces de détail de moins de 200 m<sup>2</sup> (cf. liste des activités commerciales jointe en annexe du présent règlement) s'implantent au sein périmètre de centralité commerciale représenté sur le document graphique.
  - d'artisanat,
  - d'équipements d'intérêt collectif,
  - de bureaux et de services,
  - de parcs de stationnement.
- les annexes nécessaires aux constructions précitées.
- les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.
- 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...).
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
- 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 ;
- 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.

Les projets d'habitation portant sur des unités foncières de plus de 1300m<sup>2</sup> desservies par l'assainissement collectif devront veiller dans leur implantation à permettre à terme une densité minimum de 15 logements par hectare sur l'unité foncière. Les orientations d'aménagement précisent comment répondre à cet objectif.

Des dérogations à cette règle pourront être accordées pour prendre en compte les caractéristiques du terrain (bande d'accès importante, topographie ou forme du terrain contraignante, élément paysager de qualité à préserver, etc.).

Dans le secteur UCr soumis à risque de submersion marine, les extensions des maisons d'habitation devront être limitées et respecter un premier niveau de plancher à la cote du niveau marin de référence (NMR) estimé en 2100 + 0,20m, soit 6,40 m d'altitude IGN69.

Dans le secteur Un, les extensions ne peuvent conduire à la création d'un nouveau logement.

### Article U3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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.

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

En cas de création de voies de desserte, le schéma d'organisation sera établi de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des autres terrains.

#### 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. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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 U4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### Eau potable

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

### 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 pré-traitement.

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 créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. 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 (toitures et aires imperméabilisées) doivent être infiltrées et/ou stockées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol). En cas d'impossibilité technique, 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### Réseaux divers

L'effacement des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions et renforcements du réseau.

## **Article U5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### Secteur UA

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies et places publiques.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées :

- pour tenir compte de l'importance de la voie, de l'accessibilité des constructions, des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement
- pour les constructions nouvelles implantées en arrière d'une première rangée de constructions bordant l'espace public
- pour les constructions nouvelles : celles-ci pourront être implantées avec un recul situé entre 0 et 4 mètres à partir de la limite de l'espace public, à la condition de la réalisation en limite de l'espace public et d'une limite séparative à l'autre (hors entrées) d'une clôture ;
- 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, poste de transformation électrique, abris voyageurs, etc...).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

#### Secteurs UC

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions voisines afin d'assurer une homogénéité le long d'une même rue. Une seule construction ne peut être prise comme référence.

### **Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Secteur UA

La construction joignant la limite séparative est obligatoire sur un côté au moins. 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 2 m.

#### Secteurs UC

La construction joignant la limite séparative est autorisée. En cas de retrait par rapport à 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 2 m.

#### Dispositions différentes admises en secteurs UA et UC

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration des parcelles.
- pour des constructions d'usage et d'intérêt publics.
- pour des extensions de bâtiments existants non implantés en limite séparative mais à moins de 2m de celle-ci, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.
- pour des opérations d'ensemble comportant un plan masse compatible avec le caractère urbain de la zone.
- pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.
- 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 voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

**Article U7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

**Article U8 : Emprise au sol des constructions**

Non règlementé

**Article U9 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Faîtage	Acrotère	Autre forme de toiture
UA	12 m	3,5 m	-
UC	9 m	3,5 m	-
UC cœurs d'îlot (cf délimitation à l'annexe 7)	9 m	7 m	7 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

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 un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée sauf raison technique dûment justifiée.

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

**Article U10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

## **Les toitures**

Les toitures doivent être à deux pentes égales comprises entre 45° et 50° par rapport à l'horizontale. Les toitures terrasse seront autorisées pour les bâtiments de liaisons et extensions, sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Une seule pente possible pour les annexes implantées en limite séparative.

Des formes de toitures différentes pourront être admises dans les cœurs d'îlot des secteurs UC (délimités à l'annexe 7 du règlement écrit), sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En secteur UA, les panneaux photovoltaïques seront positionnés de manière à s'insérer harmonieusement sur la construction et dans l'environnement bâti.

## **Les matériaux de toiture en secteur UA**

Les toitures des bâtiments principaux doivent présenter un aspect d'ardoise naturelle ou de zinc de teinte gris ardoise. Les parties secondaires du bâtiment principal pourront présenter un aspect d'ardoise naturelle ou de tuile.

## **Les clôtures**

### Secteur UA

Les clôtures sur rue doivent être réalisées en maçonnerie de pierre (ou parement de pierre) d'une hauteur comprise entre 0,6 m et 1 m. Elles seront surmontées ou non d'une grille en acier peint ou d'un dispositif à claire-voie en bois. Les murs pourront être doublés d'une haie. La hauteur maximum des clôtures sur espace public sera de 1,5 m.

La hauteur des clôtures entre fonds voisins ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les plaques de béton préfabriquées, ainsi que les matériaux laissés bruts alors qu'ils sont destinés à être enduits (parpaings, brique, etc.) sont interdits.

Les haies monoespèces sont interdites.

### Secteurs UC

Le choix de la clôture sur rue devra s'harmoniser avec les formes dominantes (et qualitatives) de clôtures observées dans la rue d'implantation de la clôture. Cette harmonie devra s'observer dans :

- la hauteur des murets et des dispositifs à claire-voie,
- Le choix des matériaux et l'aspect général

Dans tous les cas, les clôtures sur rue ne devront pas dépasser 1,5m de hauteur et seront choisies parmi :

- muret de pierre (maçonnerie ou parement), éventuellement surmonté d'une lisse à claire-voie en bois,
- haie,
- talus végétalisé ou non.

La hauteur des clôtures entre fonds voisins ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les plaques de béton préfabriquées, ainsi que les matériaux laissés bruts alors qu'ils sont destinés à être enduits (parpaings, brique, etc.) sont interdits.

Les haies monoespèces sont interdites.

## **Les couleurs**

Les couleurs des façades enduites devront s'inspirer des couleurs minérales observées sur la commune, en recherchant l'intégration dans l'environnement bâti. Le blanc pur en masse sera évité. La couleur pourra être utilisée pour souligner les menuiseries et ferronneries, en respectant le nuancier figurant dans l'étude chromatique placée en annexe 1 du règlement.

Les clôtures en acier et bois peint présenteront des couleurs sombres.

***Dispositions complémentaires pour les constructions identifiées au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :***

Les constructions identifiées au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront respecter les dispositions figurant à l'annexe 6 du règlement.

**Article U11 : Obligations de réaliser des aires de stationnement**

En secteurs UC, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. C'est ainsi qu'il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, à l'exception des logements à caractère social qui pourront ne prévoir qu'1 place par logement
- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.
- pour les hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- pour les activités, ateliers : une place par fraction de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour les commerces s'implantant dans le périmètre de centralité.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Dans les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, opération comprenant plusieurs bâtiments...), des emplacements de stationnement pour cycles devront être prévus, soit de façon regroupée, soit de façon individuelle.

**Article U12 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).

Conformément au schéma pluvial, les espaces libres de construction devront respecter un coefficient d'imperméabilisation maximale de 0,5 en secteur UA et 0,3 en secteur UC.

**Talus, talus-mur, haies et boisements identifiés en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme au document graphique:**

- Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments identifiés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.
- Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.
- Les aménagements d'intérêt général, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

**Article U13 : Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

**Article U14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.) il sera prévu une ou plusieurs gaines en attente (en fonction des besoins) pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

### Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des 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...).

Les zones humides doivent être préservées. 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 ».

La destruction des édifices et édicules identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et ne relevant pas du logis ou de ses dépendances (patrimoine religieux, lavoirs, fontaines, patrimoine maritime) est interdite.

### Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé

### Article UE3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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.

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

En cas de création de voies de desserte, le schéma d'organisation sera établi de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des autres terrains.

## **Article UE4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### Eau potable

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

### 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 pré-traitement.

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 créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. 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 (toitures et aires imperméabilisées) doivent être infiltrées et/ou stockées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol). En cas d'impossibilité technique, 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### Réseaux divers

L'effacement des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions et renforcements du réseau.

## **Article UE5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et places publiques ou en retrait minimum de 3m.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées :

- pour tenir compte de l'importance de la voie, de l'accessibilité des constructions, des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- pour les extensions des constructions existantes.
- 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, poste de transformation électrique, abris voyageurs, etc.).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

## **Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction joignant la limite séparative est autorisée. En cas de retrait par rapport à 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 2 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration des parcelles.
- pour des constructions d'usage et d'intérêt publics.
- pour des extensions de bâtiments existants non implantés en limite séparative mais à moins de 1m de celle-ci, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.
- pour des opérations d'ensemble comportant un plan masse compatible avec le caractère urbain de la zone.
- pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.

## **Article UE7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même**

**propriété**

Non règlementé

## **Article UE8 : Emprise au sol des constructions**

Non règlementé

## **Article UE9 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m.

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

## **Article UE10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le choix de la clôture sur rue devra s'harmoniser avec les formes dominantes (et qualitatives) de clôtures observées dans la rue d'implantation de la clôture. Cette harmonie devra s'observer dans :

- la hauteur des murets et des dispositifs à claire-voie,
- Le choix des matériaux et l'aspect général

Dans tous les cas, les clôtures sur rue ne devront pas dépasser 1,5m de hauteur et seront choisies parmi : muret de pierre, éventuellement surmonté d'une lisse à claire-voie en bois, haie, talus végétalisé ou non.

La hauteur des clôtures entre fonds voisins ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les plaques de béton préfabriquées, ainsi que les matériaux laissés bruts alors qu'ils sont destinés à être enduits (parpaings, brique, etc.) sont interdits.

Les haies monoespèces sont interdites.

### ***Dispositions spécifiques aux constructions identifiées au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :***

Les constructions identifiées au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront respecter les dispositions figurant à l'annexe 6 du règlement.

## **Article UE11 : Obligations de réaliser des aires de stationnement**

Non règlementé

## **Article UE12 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).

Conformément au schéma pluvial, les espaces libres de construction devront respecter un coefficient d'imperméabilisation maximale de 0,7.

## **Article UE13 : Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

## **Article UE14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé

## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 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 du secteur suivant :

- **Kerbost**

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

La construction joignant la limite séparative est autorisée. En cas de retrait par rapport à 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 2 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration des parcelles.
- pour des constructions d'usage et d'intérêt publics.

- pour des extensions de bâtiments existants non implantés en limite séparative mais à moins de 2m de celle-ci, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.
- pour des opérations d'ensemble comportant un plan masse compatible avec le caractère urbain de la zone.
- pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.
- 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 voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

#### **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 m²**.

La surface d'emprise au sol supplémentaire cumulée pour les **annexes accolées à l'habitation** est limitée à **30 m²**.

**L'emprise au sol des piscines accolées à l'habitation existante** est limitée à **50 m² 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**

Le choix de la clôture sur rue devra s'harmoniser avec les formes dominantes (et qualitatives) de clôtures observées dans la rue d'implantation de la clôture. Cette harmonie devra s'observer dans :

- la hauteur des murets et des dispositifs à claire-voie,
- Le choix des matériaux et l'aspect général

Dans tous les cas, les clôtures sur rue ne devront pas dépasser 1,5m de hauteur et seront choisies parmi :

- muret de pierre (maçonnerie ou parement), éventuellement surmonté d'une lisse à claire-voie en bois,
- haie,
- talus végétalisé ou non.

La hauteur des clôtures entre fonds voisins ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les plaques de béton préfabriquées, ainsi que les matériaux laissés bruts alors qu'ils sont destinés à être enduits (parpaings, brique, etc.) sont interdits.

Les haies monoespèces sont interdites.

### **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 espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).

**Talus, talus-mur, haies et boisements identifiés en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme au document graphique:**

- Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments identifiés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

- Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.
- Les aménagements d'intérêt général, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

#### **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 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

### **Article UY1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'artisanat, aux bureaux, entrepôt, équipements d'intérêt collectif et services publics, et notamment :

- Les logements de fonction.
- les constructions à usage commercial si l'activité commerciale prévue fait partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement.

Les zones humides doivent être préservées. 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 ».

### **Article UY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis, sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage immédiat :

- les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux
- les constructions à usage de bureaux, de services et d'équipements collectifs
- les entrepôts
- les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances.
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements précités.

### **Article UY3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

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.

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

En cas de création de voies de desserte, le schéma d'organisation sera établi de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des autres terrains.

**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. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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 UY4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux****Eau potable**

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

**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 pré-traitement.

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 créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. 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.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L1331-10 du code de la santé publique.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être infiltrées et/ou stockées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol). En cas d'impossibilité technique, 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### Réseaux divers

L'effacement des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions et renforcements du réseau.

### **Article UY5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de :

- 15m vis-à-vis l'axe de la RD38.
- 3m vis-à-vis des autres voies.

### **Article UY6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction joignant la limite séparative est autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu. En cas de retrait par rapport à 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 m.

En limite de la zone UC, un retrait minimum de 5m par rapport à la limite séparative sera exigé. Des reculs supérieurs pourront être demandés en limite de la zone UC en fonction de la nature de l'établissement.

### **Article UY7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UY8 : Emprise au sol des constructions**

Non règlementé

### **Article UY9 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8m.

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

## **Article UY10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### Volumes :

Les volumes seront simples et sobres, et permettront d'exprimer clairement (par des volumes distincts), les différentes fonctions de l'activité.

### Toitures :

Les toitures devront présenter une double pente, non masquée par un acrotère et présenter une teinte ardoise.

### Façades et matériaux :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement de qualité de toutes les façades. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les bardages métalliques et le béton peint du volume principal devront présenter une couleur RAL n° 7037. Les volumes secondaires éventuels présenteront une couleur choisie parmi les RAL suivants: 7032, 7038, 7040, 7043.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées (hangars, garages, appentis, etc.)

### Enseignes

Les enseignes devront être intégrées au bâtiment. Tout projet d'enseigne devra faire partie intégrante de la demande de permis de construire.

Sont recherchées :

- les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus).
- l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style du bâtiment.

Les enseignes seront localisées dans la partie haute de la façade, sans la dépasser, et respecteront les points suivants :

- hauteur entre l'acrotère et le haut de l'enseigne : 1 m,
- hauteur totale de l'enseigne : 1/4 de la hauteur totale du bâtiment,
- enseigne réalisée en lettres découpées.

Les enseignes sont limitées à 2 par bâtiment.

Des dérogations concernant ces règles pourront être accordées au cas par cas, dans la mesure où la conception de l'enseigne serait traitée comme un élément architectural à part entière.

Les clôtures entourant les terrains à usage d'activités seront à dominante végétale et constituées de haies, de rideaux d'arbres doublant éventuellement de grillages vert foncé ou de talus plantés. La hauteur maximale des grillages est fixée à 1,80m.

Les haies monoespèces sont interdites.

## **Article UY11 : Obligations de réaliser des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. C'est ainsi qu'il doit être prévu :

- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

- pour les activités, ateliers : une place par fraction de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Dans les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, opération comprenant plusieurs bâtiments...), des emplacements de stationnement pour cycles devront être prévus, soit de façon regroupée, soit de façon individuelle.

### **Article UY12 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

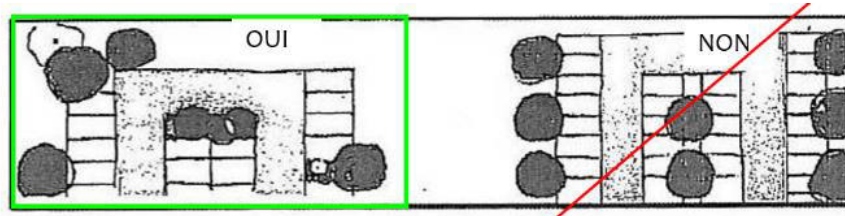
Les aires de stockage, de manutention et de stationnement seront localisées de façon à minimiser leur visibilité depuis les voies et devront ainsi être placées sur le côté ou à l'arrière des bâtiments par rapport aux voies.

Lorsque les aires de stockage resteront néanmoins visibles depuis les voies, elles seront à masquer par des plantations ou des dispositifs architecturés en harmonie avec le bâtiment principal (murets enduits, bardages,...).

Les espaces verts seront situés en priorité en façade sur voie. Cette frange constitue la vitrine des bâtiments et à ce titre, un traitement végétal de qualité est essentiel pour l'image de chaque société

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).

Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres-tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, en respectant le principe ci-dessous.



#### Marge de recul sur la RD 38:

Les aires de stockage ou d'exposition, de manutention et de stationnement ainsi que les éléments publicitaires sont interdites dans la marge de recul sur la RD38. Celle-ci devra faire l'objet d'un aménagement paysagé.

### **Article UY13 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article UY14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.) il sera prévu une ou plusieurs gaines en attente (en fonction des besoins) pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.

### III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

Les conditions dans lesquelles pourront être autorisées les occupations du sol seront fixées ultérieurement dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation, qui conduira à un passage de la zone concernée de 2AU vers 1AU. Dans l'attente, les dispositions suivantes devront être impérativement respectées.

##### **Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature lorsqu'elles sont de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone

Les zones humides doivent être préservées. 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 ».

##### **Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisées :

- l'amélioration et l'extension des constructions existantes
- les annexes nécessaires aux propriétés bâties sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale
- la construction de clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de ceux générateurs de nuisances
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (transformateur, WC, cabines téléphoniques, abris à voyageurs, etc...).

### **Article 2AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

### **Article 2AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### Eau potable

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

#### 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 pré-traitement.

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 créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. 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 (toitures et aires imperméabilisées) doivent être infiltrées et/ou stockées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol). En cas d'impossibilité technique, 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### Réseaux divers

L'effacement des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions et renforcements du réseau.

### **Article 2AU5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et places publiques ou en retrait minimum de 3m.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées 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, poste de transformation électrique, abris voyageurs, etc.).

### **Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction joignant la limite séparative est autorisée. En cas de retrait par rapport à 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 2 m.

### **Article 2AU7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 2AU8 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 2AU9 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est de 9 m au faîtage. A l'acrotère (extension mesurée des constructions ou des bâtiments de liaison), elle est de 3,5 m.

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

**Article 2AU10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non règlementé

**Article 2AU11 : Obligations de réaliser des aires de stationnement**

Non règlementé

**Article 2AU12 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Non règlementé

**Article 2AU13 : Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

**Article 2AU14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

### **Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, au fonctionnement et à la vie sociale, économique et culturelle des quartiers, notamment :

- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole,
- la création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- le stationnement isolé de caravanes et mobil-home pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises ou est implantée la construction constituant la résidence d'utilisateur.
- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- les affouillements ou exhaussements autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme.
- l'ouverture de toute carrière

En dehors du périmètre de centralité commerciale figuré au document graphique, sont interdites les constructions à usage commercial si l'activité commerciale prévue fait partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement.

### **Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant et de ne pas générer de nuisances pour le voisinage immédiat :
  - les constructions à usage :
    - d'habitation,
    - d'hébergement hôtelier,
    - de commerce, sous réserve que l'activité commerciale ne figure pas sur la liste jointe en annexe du présent règlement.
    - d'artisanat,
    - d'équipements d'intérêt collectif,
    - de bureaux et de services,
    - de parcs de stationnement.
  - les annexes nécessaires aux constructions précitées.
  - les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.
  - 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...).
  - les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
  - 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 ;
  - 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.

2. Sauf raisons techniques dûment justifiées, il sera demandé, afin de favoriser une gestion économe du sol et la mixité sociale :

- La mise au point d'un plan d'aménagement global cohérent, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU (à respecter dans l'esprit) ;
- Une densité minimale de :
  - 12 logements à l'hectare pour la zone 1AU3
  - 15 logements à l'hectare pour les zones 1AU1, 1AU2
  - 18 logements à l'hectare pour la zone 1AU4
- Un minimum de 20 % de logements à caractère social (locatif ou accession), pour les opérations de plus de 15 logements.

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront être réalisées par tranche, chaque opération ne devant pas faire obstacle à la réalisation de la suivante.

Les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur.

### **Article 1AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

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.

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

En cas de création de voies de desserte, le schéma d'organisation sera établi de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des autres terrains.

#### 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. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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 1AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### Eau potable

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

### 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 pré-traitement.

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 créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. 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.

L'urbanisation des zones 1AU sera subordonnée à un plan d'assainissement pour l'ensemble des lots de la zone concernée (zone constructible, zone réservée à l'assainissement, étude de filière nécessaire...) lorsque le raccordement au réseau d'eaux usées n'est pas possible.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être infiltrées et/ou stockées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol). En cas d'impossibilité technique, 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées

L'aménagement des zones prévoira l'aménagement des dispositifs de rétention des eaux pluviales prévus par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

#### Réseaux divers

L'effacement des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions et renforcements du réseau.

### **Article 1AU5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 ci-dessous.



**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.

### **Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction joignant la limite séparative est autorisée. En cas de retrait par rapport à 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 2 m.

### **Article 1AU7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 1AU8 : Emprise au sol des constructions**

Non règlementé

### **Article 1AU9 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Faîtage	Acrotère	Autre forme de toiture
Hors cœur d'îlot (cf délimitation des cœurs d'îlot à l'annexe 7)	9 m	3,5 m	-
Cœur d'îlot (cf délimitation des cœurs d'îlot à l'annexe 7)	9 m	7 m	7 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée sauf raison technique dûment justifiée.

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

### **Article 1AU10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Les toitures**

Les toitures des constructions neuves d'inspiration traditionnelle doivent être à deux pentes égales comprises entre 45° et 50° par rapport à l'horizontale.

Des formes de toiture différentes sont admises pour des constructions d'expression modernes pour dans les cœurs d'îlots délimités à l'annexe 7 du règlement écrit, ainsi que pour les bâtiments de liaison et extensions sur une emprise limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction pour les autres secteurs: toitures terrasse, toitures monopentes, toitures courbes.

On entend par cœur d'îlot l'espace situé à l'arrière d'une rangée de constructions implantées en façade sur une rue structurante à l'échelle de la commune (hors rues en impasse ou voie de desserte interne aux opérations).

#### **Les clôtures**

Le choix de la clôture sur rue devra s'harmoniser avec les formes dominantes (et qualitatives) de clôtures observées dans le quartier d'implantation de la clôture. Cette harmonie devra s'observer dans :

- la hauteur des murets et des dispositifs à claire-voie,
- Le choix des matériaux et l'aspect général

Dans tous les cas, les clôtures sur rue ne devront pas dépasser 1,5m de hauteur et seront choisies parmi :

- muret de pierre (maçonnerie ou parement), éventuellement surmonté d'une lisse à claire-voie en bois,
- dispositif à claire-voie en bois à barreaudage vertical d'une hauteur maximale d'1,20m doublé de plantations
- haie,
- talus végétalisé ou non.

La hauteur des clôtures entre fonds voisins ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les plaques de béton préfabriquées, ainsi que les matériaux laissés bruts alors qu'ils sont destinés à être enduits (parpaings, brique, etc.) sont interdits.

Les haies monoespèces sont interdites.

### **Les couleurs**

Les couleurs des façades enduites devront s'inspirer des couleurs minérales observées sur la commune, en recherchant l'intégration dans l'environnement bâti. Le blanc pur en masse sera évité. La couleur pourra être utilisée pour souligner les menuiseries et ferronneries, en respectant le nuancier figurant dans l'étude chromatique placée en annexe 1 du règlement.

Les clôtures en bois peint présenteront des couleurs sombres.

### **Article 1AU11 : Obligations de réaliser des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. C'est ainsi qu'il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, à l'exception des logements à caractère social qui pourront ne prévoir qu'1 place par logement
- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.
- pour les hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- pour les activités, ateliers : une place par fraction de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Dans les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, opération comprenant plusieurs bâtiments...), des emplacements de stationnement pour cycles devront être prévus, soit de façon regroupée, soit de façon individuelle.

### **Article 1AU12 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).

Conformément au schéma pluvial, les espaces libres de construction devront respecter un coefficient d'imperméabilisation maximale de 0,3.

### **Talus, talus-mur, haies et boisements identifiés en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme au document graphique:**

- Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments identifiés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.
- Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.
- Les aménagements d'intérêt général, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

### **Article 1AU13 : Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

### **Article 1AU14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.) il sera prévu une ou plusieurs gaines en attente (en fonction des besoins) pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.



## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUy

### **Article 1AUY1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'artisanat, aux bureaux, entrepôt, équipements d'intérêt collectif et services publics, et notamment :

- Les logements de fonction.
- les constructions à usage commercial si l'activité commerciale prévue fait partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement.

### **Article 1AUY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis, sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage immédiat :

- les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux
- les constructions à usage de bureaux, de services et d'équipements collectifs
- les entrepôts
- les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances.
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements précités.

### **Article 1AUY3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

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.

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

En cas de création de voies de desserte, le schéma d'organisation sera établi de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des autres terrains.

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. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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 1AUY4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### Eau potable

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

### 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 pré-traitement.

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 créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. 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.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L1331-10 du code de la santé publique.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être infiltrées et/ou stockées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol). En cas d'impossibilité technique, 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### Réseaux divers

L'effacement des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions et renforcements du réseau.

### ***Article 1AUY5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de :

- 15m vis-à-vis l'axe de la RD38.
- 3m vis-à-vis des autres voies.

### **Article 1AUY6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction joignant la limite séparative est autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu. En cas de retrait par rapport à 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 m.

En limite de la zone UC, un retrait minimum de 5m par rapport à la limite séparative sera exigé. Des reculs supérieurs pourront être demandés en limite de la zone UC en fonction de la nature de l'établissement.

### **Article 1AUY7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article 1AUY8 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 1AUY9 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8m.

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

### **Article 1AUY10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### Volumes :

Les volumes seront simples et sobres, et permettront d'exprimer clairement (par des volumes distincts), les différentes fonctions de l'activité.

#### Toitures :

Les toitures devront présenter une double pente, non masquée par un acrotère et présenter une teinte ardoise.

#### Façades et matériaux :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement de qualité de toutes les façades. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les bardages métalliques et le béton peint du volume principal devront présenter une couleur RAL n° 7037. Les volumes secondaires éventuels présenteront une couleur choisie parmi les RAL suivants: 7032, 7038, 7040, 7043.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées (hangars, garages, appentis, etc.)

#### Enseignes

Les enseignes devront être intégrées au bâtiment. Tout projet d'enseigne devra faire partie intégrante de la demande de permis de construire.

Sont recherchées :

- les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus).
- l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style du bâtiment.

Les enseignes seront localisées dans la partie haute de la façade, sans la dépasser, et respecteront les points suivants :

- hauteur entre l'acrotère et le haut de l'enseigne : 1 m,
- hauteur totale de l'enseigne : 1/4 de la hauteur totale du bâtiment,
- enseigne réalisée en lettres découpées.

Les enseignes sont limitées à 2 par bâtiment.

Des dérogations concernant ces règles pourront être accordées au cas par cas, dans la mesure où la conception de l'enseigne serait traitée comme un élément architectural à part entière.

Les clôtures entourant les terrains à usage d'activités seront à dominante végétale et constituées de haies, de rideaux d'arbres doublant éventuellement de grillages vert foncé ou de talus plantés. La hauteur maximale des grillages est fixée à 1,80m.

Les haies monoespèces sont interdites.

### **Article 1AUY11 : Obligations de réaliser des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. C'est ainsi qu'il doit être prévu :

- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.
- pour les activités, ateliers : une place par fraction de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Dans les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, opération comprenant plusieurs bâtiments...), des emplacements de stationnement pour cycles devront être prévus, soit de façon regroupée, soit de façon individuelle.

## **Article 1AUY12 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

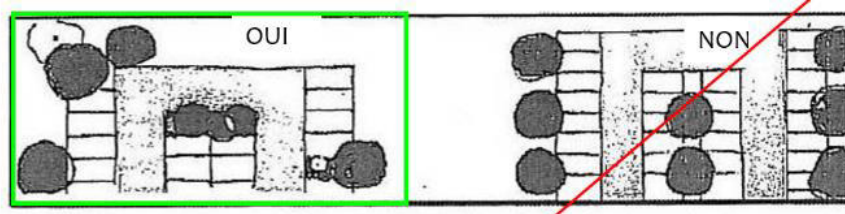
Les aires de stockage, de manutention et de stationnement seront localisées de façon à minimiser leur visibilité depuis les voies et devront ainsi être placées sur le côté ou à l'arrière des bâtiments par rapport aux voies.

Lorsque les aires de stockage resteront néanmoins visibles depuis les voies, elles seront à masquer par des plantations ou des dispositifs architecturés en harmonie avec le bâtiment principal (murets enduits, bardages,...).

Les espaces verts seront situés en priorité en façade sur voie. Cette frange constitue la vitrine des bâtiments et à ce titre, un traitement végétal de qualité est essentiel pour l'image de chaque société

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).

Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres-tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, en respectant le principe ci-dessous.



Marge de recul sur la RD 38:

Les aires de stockage ou d'exposition, de manutention et de stationnement ainsi que les éléments publicitaires sont interdites dans la marge de recul sur la RD38. Celle-ci devra faire l'objet d'un aménagement paysagé.

## **Article 1AUY13 : Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

## **Article 1AUY14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.) il sera prévu une ou plusieurs gaines en attente (en fonction des besoins) pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.

## - TITRE IV -

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### **Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- la construction d'habitations autres que celles nécessaires au logement des exploitants agricoles ou autres que celles admises au titre de l'article A2,
- les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable,
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme,
- les discothèques,
- la création ou l'extension de dépôts de carcasses de véhicules,
- Les parcs photovoltaïques au sol, de même que la construction de bâtiments manifestement surdimensionnés aux besoins de l'exploitation, et qui contreviendraient à l'objectif de gestion économe de l'espace agricole

Les zones humides doivent être préservées. 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 ».

La destruction des édifices et édicules identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et ne relevant pas du logis ou de ses dépendances (patrimoine religieux, lavoirs, fontaines, patrimoine maritime) est interdite.

#### **Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées en dehors des espaces proches du rivage. Au sein des espaces proches du rivage, ces constructions ou installations ne peuvent être autorisées qu'en continuité avec l'agglomération, à moins qu'il ne s'agisse de travaux de mise aux

normes des exploitations agricoles. **Dans ces conditions, sont admis sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :**

- Les constructions et installations nécessaires et directement liées aux besoins des exploitations agricoles et implantées à proximité immédiate de leur siège, sauf impossibilité technique due à la structure foncière, au relief ou à des exigences sanitaires. Il s'agit :
  - Des constructions nécessaires au logement des exploitants et les annexes de ces logements, sous réserve de se situer au sein des exploitations agricoles existantes
  - Des constructions agricoles (récoltes, animaux, matériel, maraîchères, horticoles, etc.)
  - Des abris exclusivement destinés au logement des animaux
  - Des constructions et installations liées à une activité de diversification, annexe à l'activité agricole principale, à l'exclusion des gîtes et chambres d'hôtes qui ne sont admis que dans les habitations existantes et leurs locaux accessoires ou dans les constructions identifiées au document graphique comme pouvant changer de destination.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de s'implanter en continuité de l'agglomération ou de correspondre à des équipements de faible dimension (transformateur électrique, poste de relevage des eaux usées, abribus, etc.).
- Les opérations de recherche minière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que les installations nécessaires et directement liées à ces activités.

**Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:**

- Les extensions et annexes des habitations existantes, sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire et de respecter l'article L111-3 du code rural et dans les conditions suivantes :
  - 2 annexes autorisées par habitation d'une surface cumulée de 50m<sup>2</sup> (surface de plancher et/ou emprise au sol), implantées en continuité d'une construction existante, à compter de la date d'approbation du présent PLU
  - Habitations d'une surface de plancher < 70 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du présent PLU: la surface de plancher et/ou emprise au sol totale de la construction après extension ne doit pas excéder pas 120 m<sup>2</sup>
  - Habitations d'une surface de plancher > 70 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du présent PLU: la surface de plancher et/ou emprise au sol totale de la construction créée en extension ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>
- Le changement de destination des constructions désignées au document graphique, après avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et sous réserve du respect de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

### **Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

#### 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. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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 réseaux**

#### Eau potable

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

#### 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 pré-traitement.

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 créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. 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 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### **Article A5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitations, 25m pour les autres constructions, pour la RD 38
- 15 m pour les RD73 et RD128

Elles sont également interdites à moins de 15 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale.

Toutefois, cette interdiction 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 bâtiments d'exploitation agricole ;
- 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 A6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction joignant la limite séparative est autorisée. En cas de retrait par rapport à 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 2 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration des parcelles.
- pour des constructions d'usage et d'intérêt publics.
- pour des extensions de bâtiments existants non implantés en limite séparative mais à moins de 2m de celle-ci, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.
- pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.
- 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 voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **Article A7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de 4 m minimum entre 2 bâtiments non contigus d'une même propriété peut être imposée pour les constructions agricoles.

#### **Article A8 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article A9 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ou ouvrage pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur maximale des habitations et de leurs annexes est fixée comme suit :

Secteur	Faîtage	Sablère Acrotère Autre forme de toiture
A	9 m	6 m

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 un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

La hauteur maximale des extensions des habitations ne devra pas excéder la hauteur maximale de la construction faisant l'objet de l'extension.

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

**Article A10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

Les implantations nécessitant la création de remblais importantes sont interdites, sauf impossibilité technique avérée.

L'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact.

L'utilisation de bardages de couleurs saturées est interdite. Les toitures présenteront une teinte ardoise.

### **Les clôtures**

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

Les clôtures sur voie ne devront pas dépasser 1,5m de hauteur et seront choisies parmi :

- muret de pierre (maçonnerie ou parement), éventuellement surmonté d'une lisse à claire-voie en bois,
- haie,
- talus végétalisé ou non.

La hauteur des clôtures entre fonds voisins ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les plaques de béton préfabriquées, ainsi que les matériaux laissés bruts alors qu'ils sont destinés à être enduits (parpaings, brique, etc.) sont interdits.

Les haies monoespèces sont interdites.

### **Dispositions complémentaires pour les constructions identifiées au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

Les constructions identifiées au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront respecter les dispositions figurant à l'annexe 6 du règlement.

### **Article A11 : Obligations de réaliser des aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être aménagées en dehors de voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article A12 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Lorsqu'un bâtiment agricole est fortement visible depuis une voie ouverte à la circulation générale, des plantations pourront être imposées pour atténuer cet impact visuel (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer au PLU sont soumis aux dispositions du titre VI du présent règlement.

**Talus, talus-mur, haies et boisements identifiés en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme au document graphique:**

- Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments identifiés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.
- Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.
- Les aménagements d'intérêt général, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

**Article A13 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article A14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

*Note:* dans l'ensemble de la zone N et de ses différents secteurs, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations de toute nature sont interdites dans une bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage. De même, les extensions et le changement de destination sont interdits dans cette bande de 100 m. 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.

Les zones N comportent plusieurs secteurs :

- **NL** : espaces et milieux littoraux remarquables, identifiés jusqu'au zéro des cartes marines (article L146-6 du Code de l'Urbanisme).
- **Nm** : zone naturelle marine définie entre le 0 et les 12 miles marins où sont admis les usages normaux du domaine public maritime
- **NT** : secteurs destinés aux équipements de loisirs et installations à caractère touristique.
- **NTr** : secteur destiné aux équipements de loisirs et installations à caractère touristique soumis à des risques naturels.
- **Nr** : secteur soumis à des risques naturels.

Ces 3 derniers secteurs sont définis comme des secteurs de taille et de capacité limitées.

### **Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs sont interdits :

- les constructions, installations et opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée excepté en zone Nt
- le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture de mines et de carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.
- les aménagements et installations liées à l'exercice de sports mécaniques,
- les parcs photovoltaïques au sol.

En outre, dans les secteurs NL sont interdits :

- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation des secteurs considérés, autres que ceux autorisés pour ces mêmes secteurs, à l'article N2 (réseaux aériens, tennis, piscines, golfs, clôtures à usage agricoles réalisés en plaques et poteaux de béton préfabriqués).
- toutes constructions, installations, travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

En outre, dans les secteurs Ntr et Nr sont interdits :

- les constructions, installations et opérations d'aménagement de toute nature destinées à augmenter la capacité d'accueil du secteur soumis à risque naturel.

En outre, dans le secteur Nm sont interdits toutes les occupations et utilisations ne relevant pas des usages normaux du domaine public maritime.

Les zones humides doivent être préservées. 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 ».

La destruction des édifices et édicules identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et ne relevant pas du logis ou de ses dépendances (patrimoine religieux, lavoirs, fontaines, patrimoine maritime) est interdite.

### **Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**En zone N, à l'exception des secteurs NL, Nt, Ntr et Nr sont admis, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:**

- Les extensions et annexes des habitations existantes, sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire et de respecter l'article L111-3 du code rural, et dans les conditions suivantes :
  - 2 annexes autorisées par habitation d'une surface cumulée de 50m<sup>2</sup> (surface de plancher et/ou emprise au sol), implantées en continuité d'une construction existante, à compter de la date d'approbation du présent PLU
  - Habitations d'une surface de plancher < 70 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du présent PLU: la surface de plancher et/ou emprise au sol totale de la construction après extension ne doit pas excéder pas 120 m<sup>2</sup>
  - Habitations d'une surface de plancher > 70 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du présent PLU: la surface de plancher et/ou emprise au sol totale de la construction créée en extension ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>
- Le changement de destination des constructions désignées au document graphique après avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de s'implanter en continuité de l'agglomération ou de correspondre à des équipements de faible dimension (transformateur électrique, poste de relevage des eaux usées, abribus, etc.).

**En zone NL sont admis :**

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers visés à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

**En zone Nt sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site:**

En zone Nt sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, et sous réserve d'être strictement nécessaires ou liés à la vocation touristique de ce secteur :

- les aménagements légers et installations légères tels que : structures d'hébergement touristique démontables et/ou transportables (bungalows toilés meublés, éco-lodges, résidences mobiles de loisirs, etc.), aires de jeux, installations techniques, etc.,
- les travaux d'entretien et de réparation des bâtiments existants, nécessaires au fonctionnement des installations touristiques,
- les extensions limitées des bâtiments existants, nécessaires au fonctionnement des installations touristiques.

**En zone Ntr sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site:**

- Les aires naturelles de camping existantes, sans augmentation de capacité d'accueil
- L'aménagement de sanitaires et douches (rénovation, extension)
- Les ouvrages de protection et travaux visant à limiter le risque naturel

**En zone Nr sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site:**

- L'aménagement sans extension des constructions existantes
- Les ouvrages de protection et travaux visant à limiter le risque naturel

**En zone Nm sont admis** les usages normaux du domaine public maritime.

**Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

**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. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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 réseaux**

##### Eau potable

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

##### 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 pré-traitement.

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 créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. 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 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### **Article N5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions voisines afin d'assurer une homogénéité le long d'une même voie. Une seule construction ne peut être prise comme référence.

Dans tous les cas, 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 :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitations, 25m pour les autres constructions, pour la RD 38
- 15 m pour les RD73 et RD128

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 N6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction joignant la limite séparative est autorisée. En cas de retrait par rapport à 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 2 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration des parcelles.

- pour des constructions d'usage et d'intérêt publics.
- pour des extensions de bâtiments existants non implantés en limite séparative mais à moins de 2m de celle-ci, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.
- pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.
- 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 voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article N7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

### **Article N8 : Emprise au sol des constructions**

Non règlementé

### **Article N9 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ou ouvrage pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Faîtage	Acrotère
<b>N et ses secteurs</b>	9 m	3,5 m

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 un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

La hauteur maximale des extensions ne devra pas excéder la hauteur maximale de la construction faisant l'objet de l'extension.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée sauf raison technique dûment justifiée.

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

## **Article N10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Les toitures**

Les toitures doivent être à deux pentes égales comprises entre 45° et 50° par rapport à l'horizontale. Les toitures terrasse seront autorisées pour les bâtiments de liaisons et extensions, sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Une seule pente possible pour les annexes implantées en limite séparative.

### **Les matériaux de toiture**

Les toitures des bâtiments principaux doivent présenter un aspect d'ardoise naturelle ou de zinc de teinte gris ardoise. Les parties secondaires du bâtiment principal pourront présenter un aspect d'ardoise naturelle ou de tuile.

### **Les clôtures**

Les talus boisés, haies et murets traditionnels existants en clôture doivent être préservés.

Le choix de la clôture sur rue devra s'harmoniser avec les formes dominantes (et qualitatives) de clôtures observées dans le secteur d'implantation de la clôture. Cette harmonie devra s'observer dans :

- la hauteur des murets et des dispositifs à claire-voie,
- Le choix des matériaux et l'aspect général

Dans tous les cas, les clôtures sur rue ne devront pas dépasser 1,5m de hauteur et seront choisies parmi :

- muret de pierre (maçonnerie ou parement), éventuellement surmonté d'une lisse à claire-voie en bois,
- haie,
- talus végétalisé ou non.

La hauteur des clôtures entre fonds voisins ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les plaques de béton préfabriquées, ainsi que les matériaux laissés bruts alors qu'ils sont destinés à être enduits (parpaings, brique, etc.) sont interdits.  
Les haies monoespèces sont interdites.

### **Les couleurs**

Les couleurs des façades enduites devront s'inspirer des couleurs minérales observées sur la commune, en recherchant l'intégration dans l'environnement bâti. Le blanc pur en masse sera évité. La couleur pourra être utilisée pour souligner les menuiseries et ferronneries, en respectant le nuancier figurant dans l'étude chromatique placée en annexe 1 du règlement.

Les clôtures en acier et bois peint présenteront des couleurs sombres.

### **Dispositions complémentaires pour les constructions identifiées au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

Les constructions identifiées au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront respecter les dispositions figurant à l'annexe 6 du règlement.

### **Article N11 : Obligations de réaliser des aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux utilisations et occupations du sol admises, sous réserve que leur localisation ne dénature le caractère des lieux.

### **Article N12 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer au PLU sont soumis aux dispositions du titre VI du présent règlement.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).

**Talus, talus-mur, haies et boisements identifiés en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme au document graphique:**

- Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments identifiés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.
- Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.
- Les aménagements d'intérêt général, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

**Article N13 : Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

**Article N14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé

## VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER

**Rappel:** Tous les bois et bosquets, qu'ils soient classés ou non par le P.L.U., sont soumis à la législation forestière en vigueur pour ce qui concerne les défrichements et les coupes et abattages d'arbres.

**Les terrains couverts aux documents graphiques par un quadrillage orthogonal surchargé de petits cercles sont classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver dans le cadre des dispositions des articles L.130-1 à L.130-6, L.146-6, R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-23, R.111-38, R.123-10 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme.**

Dans ces espaces boisés classés, sont interdits :

- Les constructions et établissements de toute nature,
- Les campings et caravanings,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements des sols,
- L'ouverture de toute carrière.

Par ailleurs, ces terrains sont soumis au niveau du Plan Local d'Urbanisme, à un régime spécial défini par les textes susvisés du Code de l'Urbanisme dont les dispositions sont rappelées ci-après.

### CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

---

#### **Article L. 130-1**

---

(Modifié par [Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2](#))

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

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

---

## **Article L. 130-2**

---

(Modifié par [Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 202 X, XI JORF 14 décembre 2000](#))

(Modifié par [Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000](#))

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-III.) « L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics » ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Local d'urbanisme approuvé rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du Ministre de l'intérieur et du Ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

---

#### **Article L. 130-3**

---

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

---

#### **Article L. 130-4**

---

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1 et celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

---

**Article L. 130-5**


---

(Modifié par [Ordonnance n°2006-596 du 23 mai 2006 - art. 3 \(V\) JORF 25 mai 2006](#))

Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975.

---

**Article L. 130-6**


---

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre.

## **CHAPITRE 2 : RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES**

---

**Article R. 130-1**


---

(Modifié par [Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3](#))

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

---

### **Article R. 130-2**

---

(Modifié par [Décret 2007-18 2007-01-05 art. 4 III, IV, V JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#))

(Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#))

En application de l'article L. 424-9, la décision de non-opposition à la déclaration préalable d'une coupe ou abattage d'arbres est exécutoire un mois après la date à laquelle elle est acquise.

---

### **Article R. 130-16**

---

(Modifié par [Décret 2005-935 2005-08-02 art. 2 JORF 5 août 2005](#))

L'autorisation prévue au deuxième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme est demandée au préfet. La demande est accompagnée des pièces justifiant que son auteur a la qualité de propriétaire, d'un plan de situation du terrain classé, d'un plan parcellaire de la propriété dans laquelle ce terrain est compris et d'un état des plantations ainsi que de l'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

La demande est instruite par le préfet qui consulte le directeur des services fiscaux et établit un rapport relatif notamment à la localisation et à l'étendue du terrain à déclasser ainsi qu'à la nature et à l'importance des constructions pouvant être autorisées et qui par ailleurs fait apparaître les conséquences d'un éventuel défrichement au regard des dispositions de l'article L. 311-3 du code forestier.

Sauf s'il apparaît que la demande ne peut être accueillie, le préfet saisit du dossier le maire de chacune des communes intéressées en vue de la délibération du conseil municipal sur l'accord prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2. Si le conseil municipal ne s'est pas prononcé dans les quatre mois de cette saisine, l'accord est réputé refusé.

Sauf, en cas de désaccord des communes intéressées, le préfet transmet le dossier avec son avis et ses propositions, au ministre chargé de l'urbanisme.

---

### **Article R. 130-17**

---

(Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#))

Le décret prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme désigne la personne publique bénéficiaire de la cession gratuite du terrain, approuve les dispositions proposées par celle-ci en vue de préserver le terrain qui lui est cédé, de l'aménager et de l'entretenir dans l'intérêt du public, délimite la partie du terrain classé sur laquelle porte l'autorisation de construire et prononce le déclassement de cette partie de terrain. Ce décret tient lieu, pour la partie déclassée, de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du code forestier.

Sans préjudice des dispositions de la première partie du présent code, et notamment des titres II à VIII inclus du livre IV, le même décret fixe les possibilités de construction accordées en application de l'article L. 130-2.

Le décret mentionné ci-dessus fait l'objet d'une mention au Journal officiel de la République française. Le préfet fait en outre insérer cette mention, aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'autorisation ne produit ses effets qu'après le transfert de propriété qui doit intervenir au plus tard dans les deux ans qui suivent la publication dudit décret. Le plan local d'urbanisme est alors mis à jour conformément à l'article R. 123-22.

---

### **Article R. 130-18**

---

(Créé par [Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 4 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984](#))

(Créé par [Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 6 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984](#))

(Modifié par [Décret n°88-199 du 29 février 1988 - art. 1 \(V\) JORF 2 mars 1988](#))

Au cas où la demande n'est pas accueillie, le préfet en informe le pétitionnaire.

---

### **Article R. 130-19**

---

(Créé par [Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 4 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984](#))

Pour l'application des premier, deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme, la valeur du terrain à bâtir offert en compensation, la valeur du terrain classé cédé

gratuitement à la collectivité et le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain conservée par le propriétaire sont fixés conformément aux évaluations fournies par le service des domaines qui, en ce qui concerne ce dernier terme, tient compte notamment des possibilités de construction.

---

### **Article R. 130-20**

---

(Modifié par [Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3](#))

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que de classements d'espaces boisés intervenus en application du premier alinéa de [l'article L. 130-1](#) du code de l'urbanisme.

---

### **Article R. 130-21**

---

(Créé par [Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 5 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984](#))

(Créé par [Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 7 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984](#))

En ce qui concerne les bois, forêts et terrains soumis au régime forestier en application de l'article L. 141-1 du code forestier, les dispositions des articles L. 312-1 et L. 313-4 dudit code demeurent applicables, à l'exclusion de celles des sections I et II du présent titre.

---

### **Article R. 130-23**

---

(Créé par [Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 5 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984](#))

(Créé par [Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 6 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984](#))

Modifié par [Décret n°88-199 du 29 février 1988 - art. 1 \(V\) JORF 2 mars 1988](#)

Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire. La contribution de celui-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de trois ans partant de la fin de l'année au cours de laquelle ils auraient dû l'être.

---

### **Article R. 111-38**

---

(Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#))

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

---

### **Article R. 123-10**

---

(Modifié par [Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26](#))

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de [l'article L. 130-1](#) et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les [articles R. 332-15 et R. 332-16](#). La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de [l'article L. 123-1-5](#) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de [l'article R. 123-9](#). Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à [l'article L. 123-1-11](#), la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à [l'article L. 123-4](#), le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des

transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

---

## **Article R. 123-11**

---

(Modifié par [Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27](#))

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à [l'article L. 130-1](#) ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de [l'article L. 1214-4 du code des transports](#), à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de [l'article R. 123-9](#).

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

## VII - EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés par le Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation d'opérations de voirie (création de voies nouvelles ou aménagement de voies existantes) et autres opérations communales sont figurés et numérotés aux documents graphiques et énoncés sur une liste annexée au dossier.

Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions spéciales rappelées ci-après, définies aux articles L.123-1-5, L.123-2, L. 433-3, R. 123-10, R. 123-11, R. 123-12, R. 123-20-1, R. 431-16-1, R. 433-1 .

---

### **Article L. 123-1-5**

---

([LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#))

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à [l'article L. 121-1](#), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés

au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à [l'article L. 2224-10](#) du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de [l'article L. 752-1](#) du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

---

## **Art. L. 123-2**

---

([LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32](#))

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;
- d) Abrogé.

---

## **Art. L. 433-3**

---

Créé par [Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2006](#))

Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

- a) A la date fixée par le permis ;
- b) Ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant.

NOTA:

*L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er octobre 2007. "*

*Le décret n° 2006-1220 du 6 octobre 2006 fixe l'entrée en vigueur de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527, en tant qu'il remplace les articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'urbanisme par les articles L. 433-1 à L. 433-7 du même code, au 1er novembre 2006.*

---

#### **Art. R. 123-10**

---

(Modifié par [Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26](#))

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de [l'article L. 130-1](#) et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les [articles R. 332-15 et R. 332-16](#). La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de [l'article L. 123-1-5](#) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de [l'article R. 123-9](#). Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à [l'article L. 123-1-11](#), la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à [l'article L. 123-4](#), le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

---

#### **Art. R. 123-11**

---

(Modifié par [Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27](#))

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à [l'article L. 130-1](#) ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de [l'article L. 1214-4 du code des transports](#), à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de [l'article R. 123-9](#).

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

---

## **Art. R. 123-12**

---

(Modifié par [Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 28](#))

Les documents graphiques prévus à [l'article R. 123-11](#) font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de [l'article L. 123-1-5](#) ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à [l'article L. 123-4](#) ;

4° Dans les zones U et AU :

a) (Supprimé) ;

b) Les secteurs délimités en application du a de [l'article L. 123-2](#) en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;

5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;

6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;

7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

---

## **Art. R. 123-20-1**

---

(Modifié par [Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 36](#))

La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de [l'article L. 123-13](#) peut être utilisée pour :

a) Rectifier une erreur matérielle ;

- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ;
- g) Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de [l'article L. 123-1-5](#).

---

## **Art. R. 431-16-1**

---

(Modifié par [Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 - art. 6](#))

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du b de l'article [L. 123-2](#) ou dans un secteur délimité en application du d du même article dans sa rédaction antérieure à la [loi n° 2009-323 du 25 mars 2009](#) ou en application du 16° de [l'article L. 123-1](#), le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher hors oeuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

---

## **Art. R. 433-1**

---

Modifié par [Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2](#)

L'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte obligatoirement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

- a) Lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;

b) Ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles [L. 313-1 à L. 313-15](#) du code de l'urbanisme, dans un site inscrit ou classé en application des articles [L. 341-1](#) et suivants du code de l'environnement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le [code du patrimoine](#), dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

## ANNEXES

**Annexe 1 : EXTRAIT DE L'ETUDE CHROMATIQUE**



Cadre chromatique

## LE NORD EST - ORIENTATIONS CHROMATIQUES

Communes littorales et péri-urbaines de Lannion

TRÉVOU-TRÉGUIGNEC / TRÉLEVERN / LOUANNEC / KERMARIA-SULARD / ROSPEZ



20

CHARTRE ARCHITECTURALE ET DE COLORATION DES FAÇADES

Prendre rendez-vous pour l'amélioration de l'habitat  
www.pact35.org



## **Annexe 2 : RISQUE DE SUBMERSION MARINE**

### **Portée de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme**

#### **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 L121-2 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.

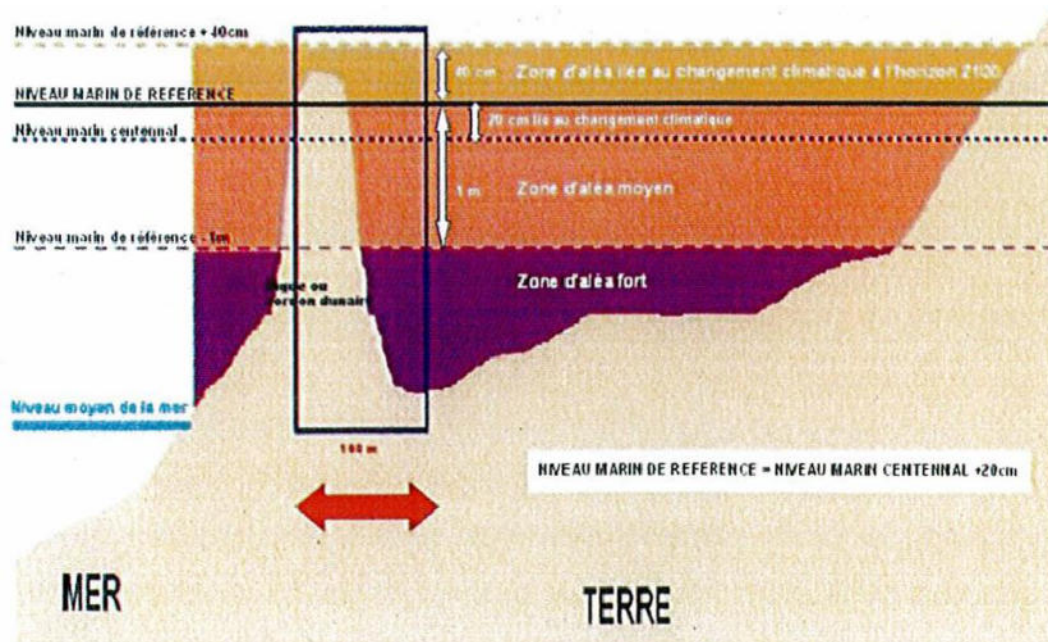
#### Croisement et cartographie

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. Seule 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 de l'article R111-2 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 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 (précisées 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.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 vides-sanitaires) 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 RI 11-2 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 ajouté 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	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.	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

	de travail et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	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.	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.
--	--	---	--

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 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.		

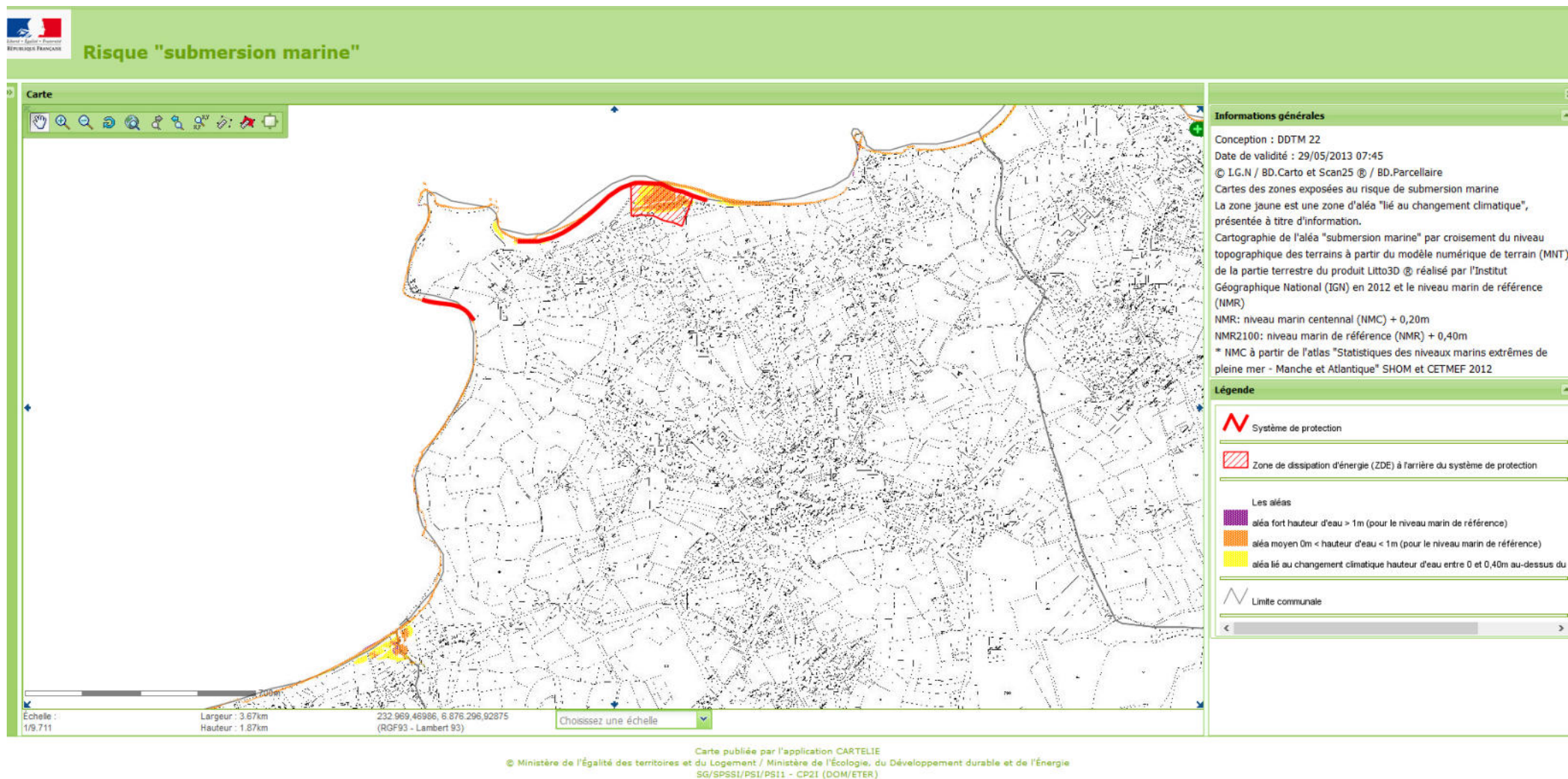
--	--

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 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.		

<p>Implantation d'un transformateur électrique</p>	<p>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.</p>
--	---



### Annexe 3 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales. Les essences suivantes sont particulièrement appropriées :

(**F** – Fleurs **Fe** – Feuilles **Fr** – Fruits **E** - Ecorce **O** - Odorant **P** – Persistants **C** – Caduques  
**H** – Haie vive **B** – Haie bocagère **T** – Haie taillée **M** – Massif **I** – en isolé **R** – Plantes rampantes  
**S** - Stationnement **A** – Alignement sp = toutes espèces )

## ARBUSTES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL FRANCAIS	EN INTERETS	UTILISATION
<b>De 1 à 2 mètres</b>			
<i>Coronilla emerus</i>	Coronille	F jaunes, Printemps	C H M
<i>Cytisus scoparius</i>	Genet à balai	F jaunes, Printemps	C H
<i>Daphne mezereum</i>	Bois joli	F roses, Printemps	C H M
<i>Daphne odora</i>	Bois joli odorant	F roses, Printemps	C H M
<i>Deutzia 'Mont Rose'</i>	Deutzia	F roses, Printemps	C H M I
<i>Escallonia x ivelyi</i>	Escallonia blanc	F blanches, Eté	P H M I
<i>Lonicera nitida 'Maigrum'</i>	Chevrefeuille rampant		P M R
<i>Perovskia atriplicifolia</i>	Perovskia	F Bleues, Eté	C M
<i>Ribes nigrum</i>	Cassissier	F jaunes/Fr noirs, Printemps	C H M
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller	F jaunes/Fe rouges, Printemps	C H M
<i>Rosa 'Iceberg'</i>	Rosier Blanc	F blanches/ Fr rouges, Eté	C H M
<i>Rosa rugosa</i>	Eglantier	F roses/ Fr rouges, Eté	C H M
<i>Rosa x centifolia 'Fantin Latour'</i>	Rosier rose	F roses/ Fr rouges, Eté	C H M
<i>Salix purpurea 'Nana Gracilis'</i>	Saule nain	Fe grises,	C H M
<i>Salix repens 'Nitida'</i>	Saule rampant	F gris, Printemps	C M R
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Saule romarin	F jaunes, Printemps	C H M I

<i>Syringa 'Josée'</i>	<i>Lilas rose</i>	F roses, Printemps	C H M I
<i>Syringa microphylla 'Superba'</i>	<i>Lilas à petites feuilles</i>	F rose, Printemps	C H M
<i>Ulex europaeus</i>	<i>Ajonc</i>	F jaunes, Printemps	C H
<i>Viburnum bodnantense 'Charles Lamont'</i>	<i>Viorne de Bodnant</i>	F blanches, Printemps	C H M I
<i>Viburnum plicatum</i>	<i>Viorne</i>	F blanches, Printemps	C H M I
<i>Viburnum x burkwoodii 'Anne Russel'</i>	<i>Viorne de Burkwood</i>	F blanches, Printemps	C H M I

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL FRANCAIS	EN INTERETS	UTILISATION
--------------------	--------------------	-------------	-------------

**De 2 à 4 mètres**

<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberis</i>	F jaunes, Eté	P H T M
<i>Buddleia davidii</i>	<i>Arbuste aux papillons</i>	F bleues	C H I
<i>Ceanothus 'Burkwoodii'</i>	<i>Ceanothe</i>	F Bleues, Eté	P H M I
<i>Colutea arborescens</i>	<i>Baguenaudier</i>		C H M
<i>Cornus alba</i>	<i>Cornouiller blanc</i>	F rouges, Hiver	C H M
<i>Cornus alba 'Siberica'</i>	<i>Cornouiller à bois rouge</i>	F rouges, Hiver	C H M
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Cornouiller sanguin</i>		C H M
<i>Cornus stolonifera 'Flaviramea'</i>	<i>Cornouiller à bois jaune</i>	Jaun/Roug, Hiver	C H M I
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Aubépine</i>	F blanches, Printemps	C H T M
<i>Lonicera fragrantissima</i>	<i>Chevrefeuille parfumé</i>	F blanches, Hiver	P H M I
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Prunelier</i>	F blanches, Printemps	C H T M
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Sureau noir</i>	F blanches, Printemps	C B
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Sureau rouge</i>		C H
<i>Spiraea x vanhouttei</i>	<i>Spirée de Van Houtt</i>		C H T M
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Viorne obier</i>	F blanches, Printemps	C H M I

**De + 4 mètres**

<i>Amelanchier canadensis</i>	<i>Amelanchier</i>	F blanches, Printemps	C B M
<i>Cornus florida</i>	<i>Cornouiller</i>	F jaunes, Hiver	C B M I
<i>Cornus mas</i>	<i>Cornouiller mâle</i>	F jaunes, Hiver	C B M
<i>Corylus avellana</i>	<i>Noisetier</i>	F jaunes, Hiver	C B M
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Fusain</i>	F rouges	C B M
<i>Salix caprea</i>	<i>Saule marsault</i>		C B
<i>Salix cinerea</i>	<i>Saule cendré</i>		C B M
<i>Salix exigua</i>	<i>Saule</i>		C H M
<i>Salix viminalis</i>	<i>Osier</i>	Brjaunes,	C B M

**ARBRES**

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL FRANCAIS	EN INTERETS	UTILISATION
--------------------	--------------------	-------------	-------------

**De 3ème Grandeur : 5 à 10 mètres**

<i>Acer campestre</i>	<i>Erable champêtre</i>		C B T I S A
<i>Acer negundo</i>	<i>Erable negundo</i>		C B S A
<i>Acer platanoides 'Columnare'</i>	<i>Erable plane fastigié</i>		C S A
<i>Alnus cordata</i>	<i>Aulne</i>		C B S A
<i>Betula verrucosa</i>	<i>Bouleau verruqueux</i>	Bois blanc	C B S
<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Houx</i>		P B T
<i>Malus 'Evereste'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. blanche, printemps,	C B S A
<i>Malus 'Golden Ornet'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	Fr. jaune, automne	C S A

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL FRANCAIS	EN INTERETS	UTILISATION
--------------------	--------------------	-------------	-------------

<i>Malus 'Profusion'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. rouge, printemps,	C S A
<i>Populus alba 'Nivea'</i>	<i>Peuplier blanc</i>	Feuil. gris	C S
<i>Prunus avium</i>	<i>Merisier</i>		C B S
<i>Prunus sp.</i>	<i>Cerisier fleurs</i>	F. blanches, printemps	C S
<i>Prunus subhirtella 'Autumnalis'</i>	<i>Cerisier d'automne</i>	F. blanches, automne	C S
<i>Pyrus calleryana</i>	<i>Poirier d'ornement</i>	F. blanche, printemps	C S A
<i>Salix daphnoides 'Praecox'</i>	<i>Saule précoce</i>	F jaunes, Hiver	C B S
<i>Sorbus aria</i>	<i>Alisier blanc</i>	Fr. rouge, automne	C B S A
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Sorbier des oiseaux</i>	Fr. rouge, automne	C B S A
<i>Sorbus sp.</i>	<i>Sorbier</i>	Feuil. gris	C B S A

**De 2ème grandeur : de 10 à 20 mètres**

<i>Betula papyrifera</i>	<i>Bouleau du Canada</i>	Bois blanc	C M S A
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Charme</i>		C B T S A
<i>Corylus colurna</i>	<i>Noisetier de Byzance</i>		C B S A
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Copalme d'Amérique</i>		C S A
<i>Liriodendron tulipifera</i>	<i>Tulipier</i>		C S A
<i>Robinia pseudoaccacia</i>	<i>Robinier</i>		C B S
<i>Salix alba 'Liempde'</i>	<i>Saule</i>		C S
<i>Tilia cordata</i>	<i>Tilleul des bois</i>		C S A

<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul de Hollande	C S A
<i>Tiliasp.</i>	Tilleul	C S A
<i>Ulmus resista</i>	Orme résistant	C B S A

**De 1ème grandeur : 20 mètres et plus**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Sycomore		C A B
<i>Aesculus carnea</i>	Marronnier rouge	F. rouge, printemps	C A
<i>Aesculus hippocastaneum</i>	Marronnier blanc	F. blanche, printemps	C A
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier	F. blanche, printemps	C B A
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre		C B T A
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne		C B A
<i>Populus tremula</i>	Tremble		C B
<i>Quercus cerris</i>	Chêne chevelu		C B A
<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge d'Amérique		C A
<i>Quercus sp.</i>	Chêne		C B A

**Annexe 4 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES INVASIVES INTERDITES\***

N°	Nom usuel en latin	Nom usuel en français
1	<i>Baccharis Halimifolia</i>	Séneçon en arbre
2	<i>Carpobrotusedulis</i> (inclus <i>carpobrotusacinaciformis</i> )	Ficoïde comestible, Griffes de sorcière
3	<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la Pampa
4	<i>Crassula helmsii</i>	Crassule de Helms
5	<i>Egeriadensa</i>	Elodée dense
6	<i>Lagarosiphon major</i>	Elodée crépue
7	<i>Lemna minuta et Lemnaturionifera</i>	Lentille d'eau minuscule
8	<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie
9	<i>Ludwigia uruguayensis</i>	Ludwigie à grandes fleurs
10	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil
11	<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier cerise ou Laurier palme
12	<i>Polygonum polystachyum</i>	Renouée à épis nombreux
13	<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon
14	<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline
15	<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron de la mer noire ou des parcs
16	<i>Spartinaalterniflora</i>	Spartine à fleurs alternes

Ces taxons<sup>1</sup> sont des invasives avérées portant atteinte à la biodiversité. Quatre d'entre eux (5, 8, 9 et 10) causent également des problèmes à certaines activités économiques (pêche, navigation, exploitation d'eau potable notamment).

\* **Source :** « LISTE DES PLANTES INTRODUITES ENVAHISSANTES DE BRETAGNE », Sylvie Magnanon, Jacques Haury, Louis Diard, Fabrice Pelloté, Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne

<sup>1</sup> un taxon est une entité conceptuelle qui est censée regrouper tous les organismes vivants possédant en commun certains caractères taxinomiques ou diagnostiques bien définis.

**Annexe 5 : LISTE DES CODES NAF CONCERNES PAR LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT  
(EXTRAIT DU SCOT DU TREGOR)**

47.11A	Commerce de détail de produits surgelés
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11D	Supermarchés
47.11E	Magasins multi-commerces
47.11F	Hypermarchés
47.19A	Grands magasins
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m² et plus)
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerces de détail d'optique
47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin

**Annexe 6 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CU**

Pour les raisons expliquées dans le *Rapport de présentation*, la Commune souhaite préserver ses éléments bâtis patrimoniaux les plus intéressants, tels qu'identifiés au document graphique. Cette préservation passe par leur maintien en bon état et par une maîtrise de leurs évolutions architecturales et fonctionnelles que les règles de ce chapitre viennent fixer.

### **1. Dispositions relatives au patrimoine religieux et de la vie quotidienne :**

Les édifices et édicules qui relèvent du patrimoine religieux (églises, chapelles, calvaires, croix...) et qui témoignent des modes de vie passés (lavoirs, fontaines) ne peuvent être détruits. Aucune transformation ne pourra en outre affecter leur physionomie actuelle (forme, percements) et les travaux de restauration et d'entretien devront maintenir leurs caractéristiques d'origine (matériaux, etc.).

### **2. Dispositions relatives au patrimoine maritime :**

La Commune compte deux éléments notables :

- Le quai de Port-l'Epine, construit en 1882, servait à décharger les poissons jusqu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Sa destruction est interdite mais de petits travaux permettant par exemple d'adapter l'ouvrage à des normes de sécurité sont autorisés.
- Les vestiges de la batterie et du corps de garde de *Toul ar Roussin* seront maintenus en l'état, pour rappeler l'histoire des fortifications présentes sur le littoral. Un panneau d'interprétation est déjà présent sur le site.

### **3. Dispositions relatives aux logis singuliers (*unicums*) :**

Le territoire communal compte un logis seigneurial remarquable, le manoir de *Kergouanton*. Cet édifice dont les premiers éléments pourraient dater du XV<sup>ème</sup> siècle a été agrandi aux XVII et XIX<sup>èmes</sup> pour prendre sa forme actuelle. Il constitue un *unicum*, une construction singulière qui doit être préservée. Sa démolition et tous travaux qui conduiraient à des percements nouveaux, en façade, sur les pignons et en toiture sont interdits. Les travaux de restauration devront maintenir l'aspect actuel du bâtiment.

### **4. Dispositions relatives aux autres logis remarquables :**

Le territoire communal compte plusieurs maisons et fermes identifiées comme présentant un intérêt patrimonial. L'adaptation à des usages contemporains est la meilleure façon de maintenir ce patrimoine en état et de le transmettre. Pour cela il convient de faire droit à certaines attentes actuelles, comme l'apport de lumière à l'intérieur des bâtiments ou la réalisation d'agrandissements, tout en s'assurant que les travaux de restauration, d'aménagement ou d'extension permettent de conserver le caractère architectural d'origine de ces maisons et fermes, ou contribuent à le retrouver.

#### 4.1. Dispositions communes aux autres logis remarquables :

Les travaux réalisés doivent respecter les principes suivants :

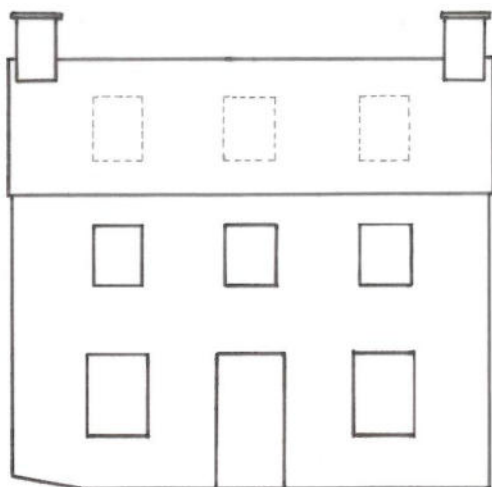
- Sur la façade principale, les élargissements et les percements nouveaux ne sont pas autorisés. Les volets extérieurs en bois et les petits bois des fenêtres<sup>1</sup> doivent être conservés ou remplacés à l'identique lorsqu'ils existent. Les coffres extérieurs de volets roulants ne sont pas permis. La couleur des huisseries est laissée libre, à l'exclusion du blanc et de couleurs trop vives qui dénoteraient avec la teinte des pierres. Les entourages des ouvertures, les chaînages d'angles ou les bandeaux (soulignant les niveaux) doivent être maintenus.
- Sur le toit, les souches de cheminées, la pente et la forme d'origine de la toiture, à *double pans* ou à *croupe*<sup>2</sup>, doivent être conservés. Les toitures doivent être réalisées en ardoise naturelle ou en tuile plate de terre-cuite, dès lors que des tuiles sont déjà présentes. De nouvelles fenêtres peuvent être créées à l'alignement des ouvertures de la façade et dans des proportions équivalentes (figure 1), sous la forme de châssis de toit encastrés dans le plan de toiture. Les lucarnes existantes doivent être conservées lorsqu'elles sont d'origine et de style local. Les autres types de lucarnes, souvent issues de remaniements malheureux, peuvent être retirées et remplacées par des châssis de toits (figure 2). Les verrières de toit sont autorisées en façade arrière.
- Les percements de fenêtres sont tolérés sur la façade arrière, à condition de respecter pour ces nouvelles ouvertures un plan rectangulaire et des dimensions en rapport avec celles des fenêtres de la façade principale. Seuls les châssis de toits sont autorisés. Sur les pignons en revanche, les percements sont interdits.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture (*épis de faîtage* ou *lignolets*<sup>3</sup>) ou de lucarnes doivent être conservés.

<sup>1</sup> On parle de *petits bois* pour désigner les petites baguettes décoratives verticales et horizontales qui s'entrecroisent sur les fenêtres traditionnelles. Les baies vitrées présentent au contraire un carreau d'un seul tenant.

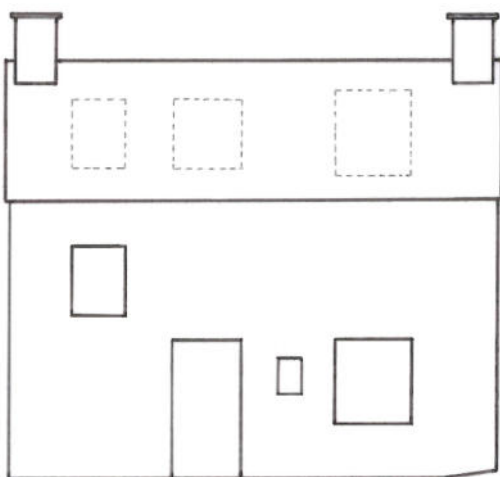
<sup>2</sup> Une *toiture à croupe* présente quatre pans, réguliers ou échancrés sur les pignons.

<sup>3</sup> Le *lignolet* est une manière de traiter la ligne de faîte, souvent décorative. L'*épi de faîtage*, ou *poinçon*, est un élément décoratif placé aux extrémités de la ligne de faîte d'un bâtiment.

Figure 1

**La création de fenêtres nouvelles sur les toitures de façade**

Dans le cas d'une maison à travées régulières, l'implantation du/des châssis de toit peut se faire dans les zones figurées en pointillés. Ainsi l'alignement avec les travées de la façade est respecté et les nouvelles fenêtres ne perturbent pas l'ordonnancement historique.



Dans le cas d'une maison dont la façade ne présente pas de travées, l'implantation du/des châssis de toit doit s'aligner sur les ouvertures de la façade. Les zones figurées en pointillés traduisent cette recherche d'équilibre, elles doivent être respectées. L'oculaire est trop petit pour servir d'appui. Dans le cas où le propriétaire souhaiterait réaliser plusieurs ouvertures, il serait bien sûr préférable d'adopter des tailles de châssis identiques, pour créer un alignement dans le sens horizontal.

Figure 2

**Les ouvertures sur toiture****Lucarnes représentatives des styles locaux admises :**

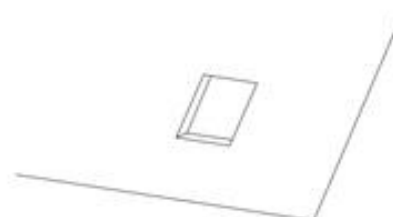
Ces lucarnes sont ont une origine locale et s'inscrivent dans les styles historiques du territoire. Le châssis de toit est plus récent mais par sa simplicité il s'efface au profit des éléments vraiment caractéristiques du logis.



Lucarne à fronton triangulaire



Lucarne à croupe (capucine)

Oeil-de-boeuf (XIX<sup>ème</sup> siècle)Lucarne à fronton curviligne  
(XVIII<sup>ème</sup> siècle)

Châssis de toit

**Lucarnes s'inspirant de modèles locaux mais proscrites :**

Ces deux modèles, introduits à l'occasion de travaux récents, s'inspirent de lucarnes locales mais sont positionnées d'une façon qui ne correspond pas à l'ordonnement traditionnel des fenêtres.

Lucarne pendante  
(meunière, gerbière)

Lucarne rentrante

**Lucarnes étrangères aux styles locaux et proscrites|:**

Ces types de lucarnes trouvent leur origine dans l'architecture récente ou dans celle d'autres régions. Leur usage dans les logis anciens est maladroit, il mélange des styles différents.





Certaines de ces maisons et fermes ont été conçues pour être enduites, d'autres pour rester en pierre. Les travaux réalisés sur les murs doivent respecter cette identité originelle :

- Les maisons et fermes enduites à l'origine doivent conserver ce type de revêtement. Certaines ont pu être mises à pierre vue par méconnaissance de leur histoire. Elles sont reconnaissables au petit décroché (saillie de 2 cm et plus) qui s'observe alors entre les pierres d'entourage des ouvertures et le mur. La restauration des enduits contribue à éviter les entrées d'eau dans le mur et participe de la préservation des maçonneries. Dans ce cas, à l'occasion de travaux entrepris par le propriétaire, un enduit devra être reconstitué. Les enduits ciment et enduits qui ne présentent pas une surface lisse sont interdits. Les finitions talochées sont privilégiées pour retrouver l'aspect d'origine de ces maisons. Les pignons seront enduits de la même manière que la façade avant. L'enduit ne doit jamais être en sur-épaisseur des pierres.
- Les maisons et fermes construites dès l'origine à pierre vue, en moellons ou en pierres de taille, doivent le rester. Lors des travaux de restauration sur le bâti de pierre, le traitement des joints doit être en cohérence avec l'époque du bâtiment en s'inspirant des joints qui peuvent subsister. Les joints en creux ou en relief sont interdits. Les joints seront réalisés au mortier de chaux (chaux naturelle de normes CL ou NHL). Les joints contenant du ciment et (ou) des chaux artificielles sont interdits.

Le sable donne sa teinte au mortier de chaux (enduit ou joints) : il doit être choisi avec soin afin d'être en harmonie avec la pierre. Sa granulométrie participe également de l'esthétique recherché. Les colorants artificiels sont interdits. Le rendu doit être en harmonie avec les bâtiments mitoyens.

L'implantation de panneaux photovoltaïques est permise sur le toit. Ceux-ci doivent toutefois être implantés de manière à ne pas nuire à l'ordonnancement général de la façade. Ils doivent respecter une forme rectangulaire et d'un seul tenant. Les deux extrémités latérales doivent être alignées avec les percements de la façade, ou si les panneaux envisagés sont plus petits être centrés sur la toiture. S'ils sont apposés sur une toiture en ardoise, les panneaux doivent avoir une teinte proche de ce matériau pour se fondre visuellement. Sur les toitures de tuiles, la teinte est laissée libre compte-tenu de la difficulté à trouver des panneaux de couleur correspondante.

#### **4.2. Dispositions spécifiques aux dépendances des fermes anciennes :**

Les anciennes fermes sont organisées autour d'un *logis* et de *dépendances* : les granges et remises où étaient stockés le foin et les récoltes, les étables, écuries et soues à cochons qui abritaient les animaux...

Ces dépendances anciennes, en pierre et/ou en bois, sont constitutives d'un ensemble qui doit être préservé. Leur destruction, y compris celle des puits et fours à pains, est interdite.

Lorsque la ferme est reconvertie en logement, ces dépendances désaffectées constituent des opportunités pour aménager des pièces nouvelles. Afin de ne pas perdre l'identité des bâtiments d'origine, quelques règles doivent être suivies :

- Les élargissements et les percements nouveaux en façade principale sont interdits.
- Sur le toit, les lucarnes d'origine doivent être conservées. De nouvelles fenêtres peuvent être créées à l'alignement des ouvertures de la façade et dans des proportions équivalentes, sous la forme de châssis de toit encastrés dans le plan de toiture. Les lucarnes existantes doivent être conservées lorsqu'elles sont d'origine et de style local. Les autres types de lucarnes, souvent issues de remaniements malheureux, peuvent être retirées et remplacées par des châssis de toits (figure 2).
- Les ouvertures sont possibles en pignon. Elles sont aussi admises à l'arrière des dépendances, sous la forme de percements nouveaux en façade et/ou de châssis de toits nouveaux. Dans ce second cas, une harmonie doit être prévue entre les ouvertures de la façade et celles du toit (alignement et dimensions).

L'implantation de panneaux photovoltaïques sur les dépendances est possible, dans les mêmes conditions que pour les logis (dispositions du 4.1.).

#### **4.3. Dispositions spécifiques aux extensions et créations d'annexes :**

Les maisons et fermes identifiées peuvent faire l'objet d'*extensions*, c'est-à-dire d'une construction nouvelle qui vient s'appuyer sur le logis ou les dépendances existants. Pour préserver la façade principale du logis, elles doivent respecter les règles suivantes :

- Les extensions sont autorisées à l'arrière et au pignon du logis. Elles sont interdites en extension de la façade principale, sauf s'il s'agit de créer une liaison avec une dépendance située en vis-à-vis (figure 3).
- Le toit des extensions peut être réalisé en double pans, en respectant les pentes du logis et avec pour hauteur maximale la ligne de faite du logis. Elle peut aussi être réalisée en toiture terrasse, mais dans ce cas la hauteur de celui-ci ne peut excéder la hauteur de la ligne de gouttière du logis, afin de ne pas créer un décalage de volume disgracieux.
- Les parements des murs doivent être réalisés en bois, en pierre similaire à celle du logis, ou en enduit taloché. La couleur des huisseries est laissée libre, à l'exclusion du blanc et de couleurs trop vives qui dénoteraient avec la teinte des pierres.

Des extensions peuvent aussi être réalisées à partir des dépendances des fermes anciennes, dans les mêmes conditions que pour les logis.

La création d'annexe est possible dans les mêmes conditions de volume, de hauteur, de parements des murs et de couleurs d'huissières que pour les extensions. La forme de toit est laissée libre, l'annexe constituant une création contemporaine. Les annexes ne peuvent être implantées dans la zone d'exclusion des dépendances représentée sur la figure 3.

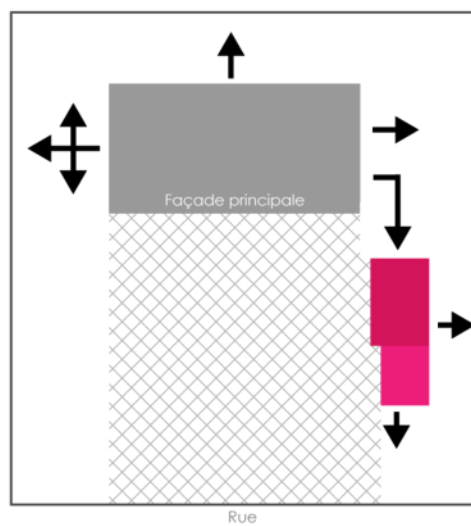
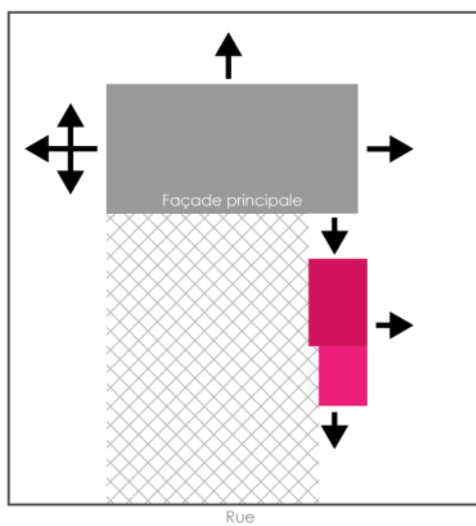
L'implantation de panneaux photovoltaïques sur les extensions et annexes est possible, dans les mêmes conditions que pour les logis (dispositions du 4.1.).

Figure 3

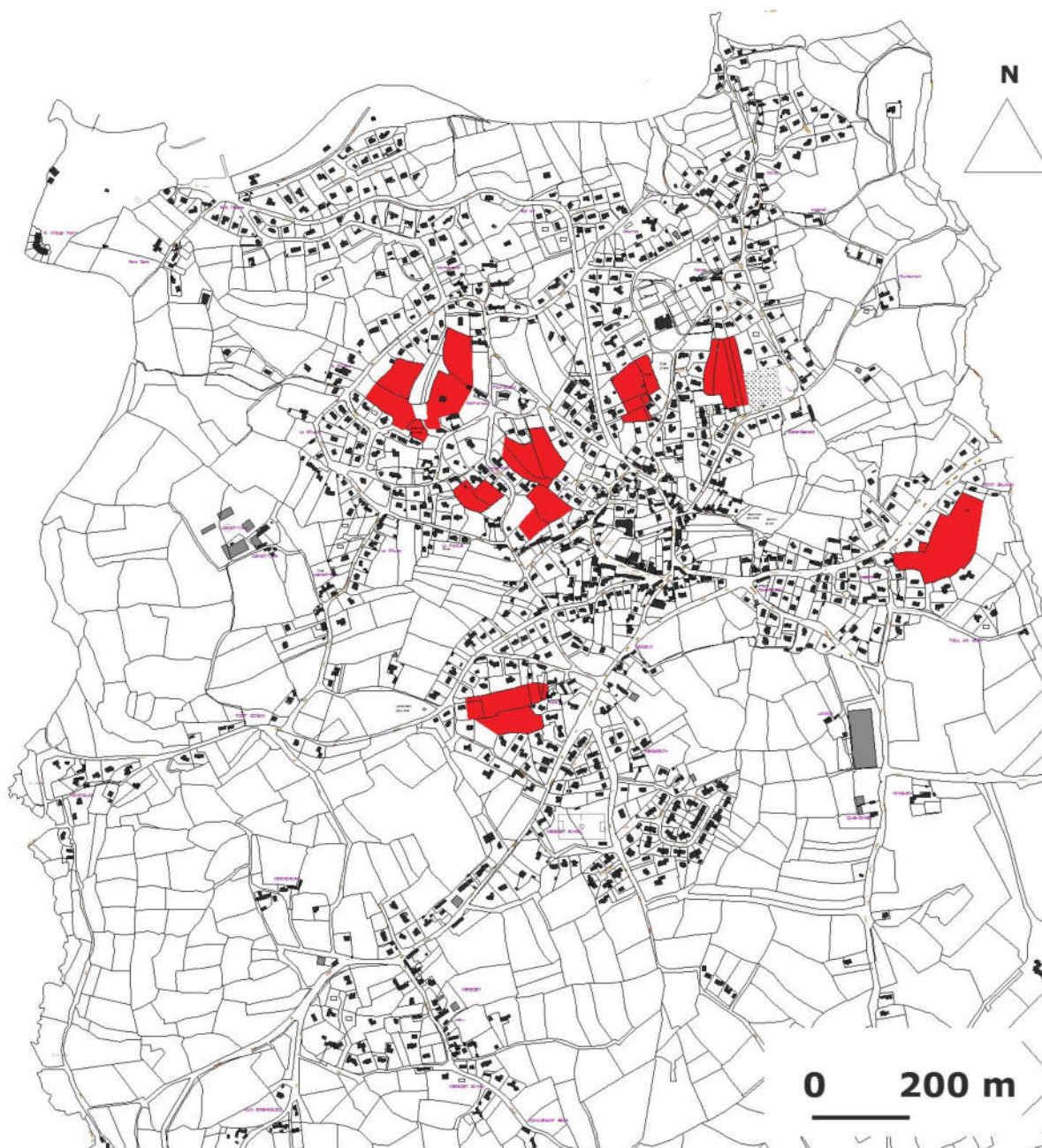
**Les possibilités de créations d'extensions**

La création d'extensions est admise dans les sens figurés par les flèches. Seules sont interdites les extensions qui affecteraient la façade principale des logis et dépendances, ainsi que la création d'annexes dans la zone de visibilité de la façade depuis la rue.

-  Parcelle
-  Logis
-  Dépendances
-  Zone d'implantation non permise



## Annexe 7 : DELIMITATION DES CŒURS D'ÎLOT



 Cœurs d'îlot



Modification simplifiée du  
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la  
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8  
du code de l'urbanisme

**EXTRAIT DU REGLEMENT  
GRAPHIQUE MODIFIE**

**Février 2023**

## TRELEVERN KERBOST

-  Périmètre bâti existant
-  Sous-secteur USdu
-  Esp Rivage
-  PLU communal en vigueur
-  Zones humides
-  Courbe de niveau

