

CC\_2023\_0056

## Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 14 mars 2023

L'an deux mille vingt trois, le quatorze mars à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 3 mars 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants  
Présents ce jour : 69 Procurations : 11

### Étaient présents :

M. ARHANT Guirec, Mme AURIAC Cécile, M. BETOULE Christophe, M. BODIOU Henri, Mme BOIRON Bénédicte, Mme BRAS-DENIS Annie, M. CALLAC Jean-Yves, M. CAMUS Sylvain, Mme COADIC Marie-Laure, M. COCADIN Romuald, M. COENT André, Mme CORVISIER Bernadette, Mme CRAVEC Sylvie, Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine, M. DELISLE Hervé, M. DROUMAGUET Jean, M. EGAULT Gervais, M. EVEN Michel, Mme GOURHANT Brigitte, M. GUELOU Hervé, M. HOUSAIS Pierre, M. HOUZET Olivier, Mme HUE Carine, M. HUONNIC Pierre, M. JEFFROY Christian, M. KERGOAT Yann, Mme KERRAIN Tréfine, M. LATIMIER Hervé, M. LE BIHAN Paul, M. LE CREURER Eric, Mme LE GUÉZIEC Patricia, M. LE JEUNE Joël, Mme LE MEN Françoise, M. LE MOULLEC Frédéric, M. LE ROI Christian, M. LEON Erven, M. L'HEREEC Patrick, Mme LOGNONÉ Jamila, M. MAHE Loïc, M. MAINAGE Jacques, Mme MAREC Danielle, M. MARTIN Xavier, M. MEHEUST Christian, M. MERRER Louis, M. NICOLAS Gildas, M. NEDELLEC Yves, Mme NICOLAS Sonya, Mme NIHOARN Françoise, M. PARANTHOEN Henri, M. PEUROU Yves, M. PHILIPPE Joël, Mme PIEDALLU Anne-Françoise, Mme PIRIOU Karine, M. PONCHON François, Mme PONTAILLER Catherine, M. POUGNARD Xavier, M. PRIGENT François, Mme PRUD'HOMM Denise, M. QUENIAT Jean-Claude, M. QUEGUINER Yannick, M. ROBIN Jacques, M. ROGARD Didier, M. ROUSSELOT Pierrick, M. SALIOU Jean-François, M. SEUREAU Cédric, Mme SAUVEE Julie, M. TERRIEN Pierre, M. LE GOFF Rémi (suppléant de M. THEBAULT Christophe), Mme TURPIN Sylvie

### Procurations :

Mme BARBIER Françoise à M. LATIMIER Hervé, M. COLIN Guillaume à Mme COADIC Marie-Laure, M. HENRY Serge à M. CAMUS Sylvain, M. JORAND Jean-Claude à M. MEHEUST Christian, M. KERVAON Patrice à Mme CORVISIER Bernadette, M. LE HOUEROU Gilbert à M. PARANTHOEN Henri, M. NOEL Louis à Mme MAREC Danielle, M. OFFRET Maurice à M. MERRER Louis, Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian, M. QUILIN Gérard à M. EGAULT Gervais, M. ROBERT Eric à M. LE BIHAN Paul

### Étaient absents excusés :

M. GARZUEL Alain, M. LE BRAS Jean-François, M. LE GALL Jean-François, M. LE ROLLAND Yves, M. RANNOU Laurent

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

## **Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pleubian ayant pour objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme**

### Exposé des motifs

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.

Pour la commune de Pleubian, il s'agit du SDU dénommé Saint-Antoine.

Par arrêté n° 21/298 en date du 10 décembre 2021, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit le lancement d'une procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de la commune de Pleubian.

### Concertation préalable

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.

### Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et prise en compte

Le dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une saisine auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). Par avis en date du 6 juillet 2022, versé à la procédure, l'Autorité environnementale a fait part des observations suivantes :

- 1 - La défaillance majeure concernant le manque d'information quant aux zonages d'urbanisme (existants ou projetés).
- 2 - La qualité de l'état initial ne permettant pas d'analyser de manière exhaustive les impacts.

Concernant le point 1, l'article 42 de la loi ELAN prévoit explicitement que la délimitation des secteurs déjà urbanisés puisse être menée par le biais d'une procédure de modification simplifiée du PLU, dont la portée est encadrée par le code de l'urbanisme.

La modification simplifiée ne peut questionner « La proximité de zones urbanisées ou en voie de l'être et de secteurs de densification urbaine », ni « l'efficacité de coupures d'urbanisation », questionnement qui excéderait l'habilitation légale conférée par l'article 42 de la loi ELAN circonscrite à la délimitation des SDU.

Concernant le point 2, afin d'améliorer la qualité de l'état initial, des éléments de forme ont été corrigés, des illustrations complémentaires ont été apportées permettant le cas échéant, d'appréhender plus précisément les enjeux par secteur déjà urbanisé.

Le règlement écrit a également été complété afin de renforcer la démarche « Eviter Réduire Compenser » selon les thématiques de l'eau pluviale, de l'assainissement et des paysages.

### Avis des Personnes Publiques Associées

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier a ensuite été soumis aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Au titre de cette consultation, la DDTM, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers et de l'artisanat, le conseil départemental et le conseil régional ont émis des avis, versés à la procédure.

La chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers et de l'artisanat, le conseil départemental et le conseil régional n'ont pas émis d'observations sur le dossier.

La DDTM a émis un avis global sur les 14 procédures de modifications simplifiées de PLU engagées.

Sur la commune de Pleubian, le SDU de Saint-Antoine n'a pas fait l'objet de remarque particulière.

La DDTM fait également part d'une remarque relative au projet de règlement écrit et sollicite l'évolution de la rédaction concernant les constructions et installations d'intérêt général et de services publics.

### Consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDPNS)



Conformément à l'article 42 de la loi ELAN, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) a été consultée. Par courrier en date du 14 décembre 2022, elle a transmis son avis qui a été versé à la procédure.

La CDNPS a formulé des observations sensiblement comparables à celles de l'Etat concernant la délimitation des SDU.

La CDNPS propose des modifications du projet de règlement écrit concernant l'article 9 relatif à l'emprise au sol, l'article 10 relatif à la hauteur des constructions ainsi que l'article 14 relatif aux performances énergétiques et environnementales.

#### Mise à disposition du public :

Par délibération n°CC\_2022\_0201 en date du 15 novembre 2022, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté a précisé les modalités de mise à disposition du public du projet de modification, de son exposé des motifs et des avis émis par les personnes publiques associées.

Une mise à disposition du dossier relatif au projet de modification simplifiée du PLU a eu lieu en mairie de Pleubian, ainsi que sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté, pendant une durée d'un mois, du lundi 19 décembre 2022 au lundi 20 janvier 2023.

Durant cette mise à disposition, deux remarques ont été formulées.

Ces deux remarques concernent la procédure et sollicitent une évolution du périmètre bâti existant ou du zonage Usdu.

#### **Evolution du dossier en vue de l'approbation de la modification simplifiée**

Suite aux différents avis PPA, à l'avis de la MRAe et à celui de la CDNPS ainsi qu'à la mise à disposition au public, il est proposé les évolutions suivantes :

##### 1. La notice de présentation

Des compléments et modifications de la notice de présentation (éléments de forme, illustrations complémentaires, ...) ont été ajoutés afin de prendre en compte notamment l'avis de la MRAe.

##### 2. Le règlement écrit

Le règlement écrit a été modifié notamment afin de prendre en compte les avis de la DDTM, de la MRAe ainsi que de la CDNPS.

Il est proposé de faire évoluer le projet de règlement écrit afin de modifier les destinations des nouvelles constructions autorisées, d'adapter la hauteur des constructions, de limiter la hauteur des annexes, de limiter l'emprise au sol et de limiter l'imperméabilisation via le coefficient d'imperméabilisation. Afin d'encadrer strictement les possibilités de constructions et installations nécessaires aux services publics, la règle a été revue en ce sens.

L'article 9, qui encadre les emprises au sol maximales autorisées, a été revu pour s'inscrire dans une optimisation raisonnée de la capacité d'accueil des SDU et pour conserver la caractéristique dominante d'un habitat de type individuel. 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.

L'article 10, qui encadre les hauteurs des constructions, a été revu concernant les hauteurs des constructions à destination d'habitation afin qu'elles ne dépassent pas R+1+C et 4m pour les annexes afin de respecter les caractéristiques du bâti environnant.

L'article 14, qui régit les performances énergétiques et environnementales a été rectifié pour mieux

encadrer l'imperméabilisation des unités foncières selon une modulation identique à celle de l'emprise au sol. Le coefficient d'imperméabilisation qui vise en premier lieu à réguler le ruissellement des eaux pluviales permet également de maintenir des caractéristiques bâties et paysagères du SDU.

### 3. Le règlement graphique

Le périmètre bâti existant ainsi que le zonage Usdu ont fait l'objet d'ajustements ponctuels pour :

- intégrer des permis de construire autorisés ;
- ajuster à la marge le périmètre dans le respect de la méthodologie, notamment l'interdistance de 60 m entre deux maisons d'habitations.

Ce respect de la méthodologie permet ponctuellement quelques constructions supplémentaires dans le périmètre bâti existant.

Par ailleurs, le périmètre bâti existant ainsi que le zonage Usdu ont été ajustés afin de corriger certaines délimitations s'écartant légèrement de la méthodologie générale élaborée. Ainsi, le règlement graphique a pris en compte un recul de 15 m autour des constructions à condition qu'il s'agisse d'espaces déjà soustraits à l'activité agricole et naturelle, au sein d'une même unité foncière.

Ce respect de la méthodologie permet notamment des extensions mesurées et des annexes accolées.

Le SDU de Saint Antoine, notamment à l'ouest et au sud, est concerné par cette évolution.

VU	l'article 42 de la Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
VU	le code général des collectivités territoriales ;
VU	le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-48 ;
VU	l'article L 121-8 du code de l'urbanisme ;
VU	la délibération CC_2020_0032 du conseil communautaire de Lannion Trégor Communauté en date du 4 février 2020, adoptant son Schéma de Cohérence Territoriale ;
VU	le PLU de la commune de Pleubian approuvé le 31 mars 2006 et ses évolutions ultérieures ;
VU	l'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n°21/298 prescrivant la modification simplifiée du PLU de de la commune de Pleubian ;
VU	la délibération CC_2021_0170 du conseil communautaire de Lannion-Trégor communauté du 14 décembre 2021 définissant les modalités de concertation préalable ;
VU	la délibération CC_2022_0096 du conseil communautaire de Lannion-Trégor communauté du 28 juin 2022 tirant bilan de la concertation préalable ;
VU	les avis des Personnes publiques associées, de l'autorité environnementale et de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
VU	la délibération CC_2022_0201 du conseil communautaire de Lannion-Trégor



- communauté du 15 novembre 2022 définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public ;
- VU** le dossier présenté au public au cours de la phase de mise à disposition entre le 19 décembre 2022 et le 20 janvier 2023 ;
- VU** les remarques formulées par le public ;
- VU** l'avis de la commune de Pleubian par délibération du conseil municipal en date du 2 février 2023 sur le projet de modification simplifiée du PLU,
- VU** les pièces annexées à la présente délibération ;

**Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ  
(Par 80 pour)**

**DECIDE DE :**

- TIRER** le bilan de la mise à disposition.
- APPROUVER** le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Pleubian, ayant pour objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.
- PRÉCISER** que la présente délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet de mesures de publicité prévues au code de l'urbanisme : affichage pendant un mois au siège de Lannion-Trégor Communauté et dans les communes concernées, mention de cet affichage dans un journal départemental et publication dans le recueil administratif ainsi que sur le géoportail de l'urbanisme.
- AUTORISER** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.  
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DUMENT SIGNÉ.

***La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.***

Le Président atteste le caractère exécutoire  
de la présente délibération,  
transmise au contrôle de légalité  
par télétransmission le :

22 MARS 2023  
Publiée et mise en ligne sur le site Internet de LTC le : 22 MARS 2023

**LE PRÉSIDENT,  
Gervais EGAULT**



**LE PRÉSIDENT,  
Gervais EGAULT**





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

Février 2023





**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'Argence  
Immeuble Commerce - BP 15183  
35051 LE RENNE Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
Fax : 02 99 14 55 67  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**

5, Boulevard d'Angers  
Bâtiment C  
44310 CAHOUÉFOU  
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 des SDU .....	16
4. Présentation des évolutions envisagées.....	18
4.1 Evolution du règlement graphique.....	18
4.2 Justifications de la règle écrite .....	20
5. Capacité de densification des SDU .....	21
5.1 Méthodologie d'identification des capacités de densification.....	21
5.2 Capacités de densification des SDU .....	22
6. Rapport de compatibilité avec le SCoT .....	24
7. Rapport de compatibilité avec la loi Littoral.....	25
7.1 Espaces Proches du Rivage .....	25
7.2 Constructions admises sous conditions dans le secteur USdu .....	25
8. Evaluation environnementale.....	26
8.1. Etat initial de l'environnement et incidences prévisibles.....	26
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.....	40
9.4 Analyse des dispositions de la modification simplifiée susceptibles d'avoir des incidences notables sur les sites Natura 2000.....	40
9.5 Enjeux identifiés à l'analyse des incidences sur l'environnement.....	40
9.6 Conclusion générale de l'évaluation environnementale .....	42
10. Indicateurs de suivi.....	43
11. Méthodologie de l'évaluation environnementale .....	44
12. Annexes .....	46
12.1 Eléments de description des sites Natura 2000.....	46

# 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, Minihy-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** suivants pour la commune de Pleubian :

- Saint-Antoine

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 Pleubian 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 le Secteur Déjà Urbanisé identifié 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 Pleubian s'étend sur 20.22 km<sup>2</sup> soit 2.2% de la superficie de Lannion Trégor Communauté.

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

Elle recense 2 298 habitants (INSEE RP 2019) soit 2.3% de la population de Lannion Trégor Communauté.

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

- Saint-Antoine

La commune est couverte par un Plan local d'urbanisme approuvé le 31 mars 2006 et a fait l'objet des évolutions suivantes : modification simplifiée n°1 le 31 mai 2013, modification simplifiée n° 2 le 02 avril 2019, révision simplifiée le 27 février 2009 et mise à jour le 01 octobre 2018.

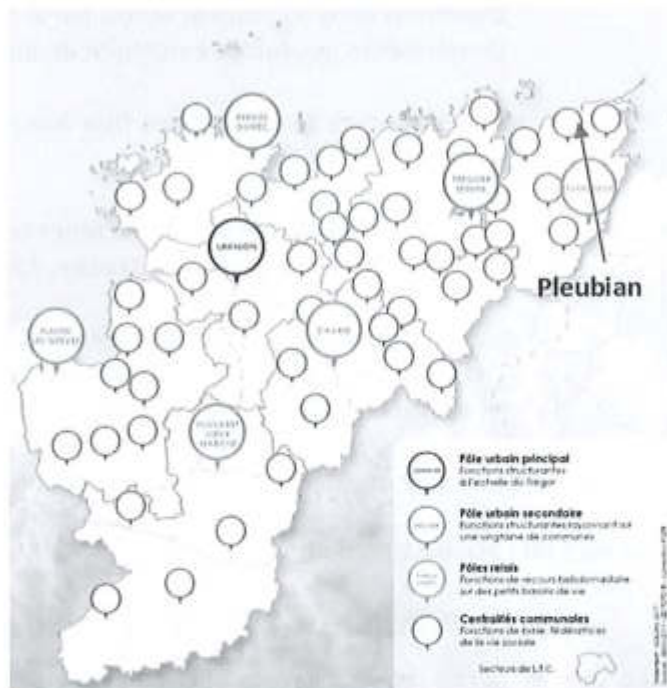


Figure 1 : Localisation de la commune

## 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



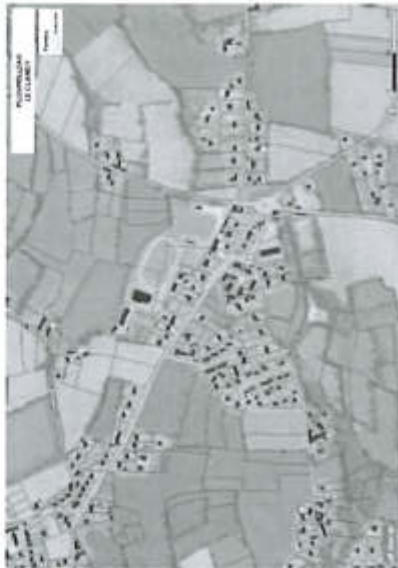



- Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions
- Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions

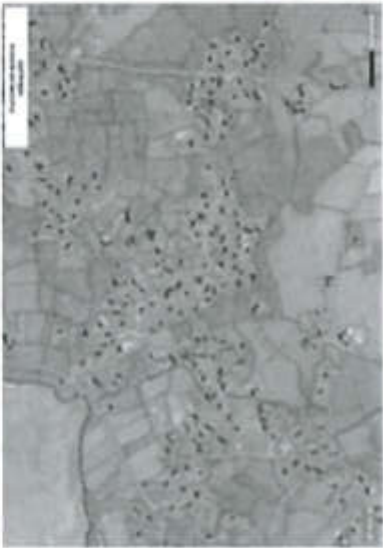
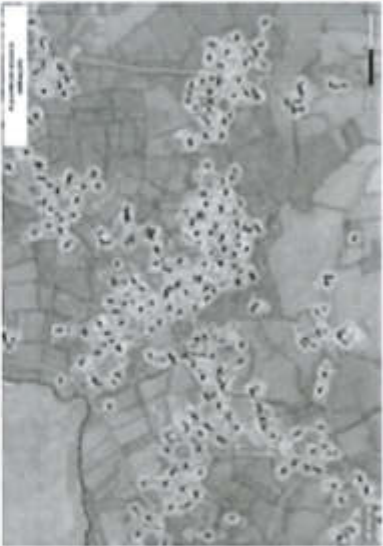
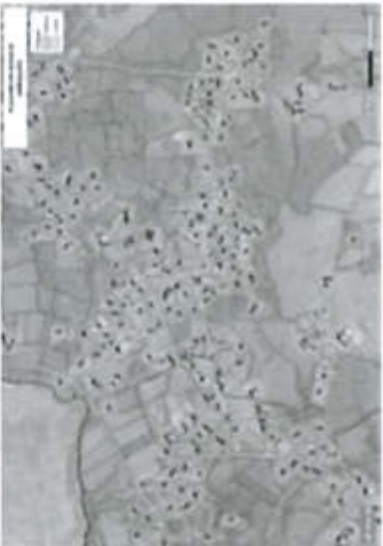

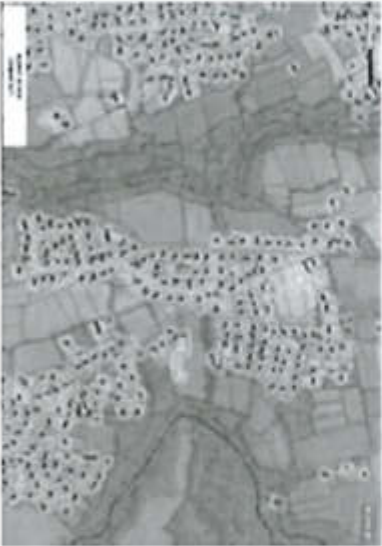
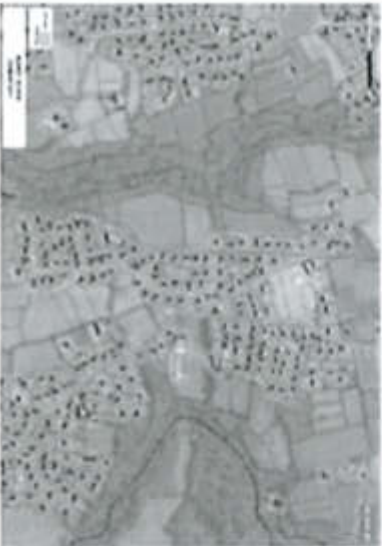
*Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Pleubian*

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> <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>
Le Clandy			
Crec'h Caden			

	<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>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions</div>
Keralies			
Roc'h Gwen			



## 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 Pleubian.

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 réglementaire 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 :



Limites d'urbanisation franches

Périmètre d'urbanisation cohérent

Ilot urbain singulier :  
ensemble originel/ bâti unique/bâti isolé

## 3.2.4 Formalisation des périmètres SDU :

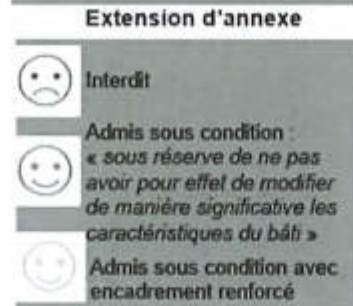
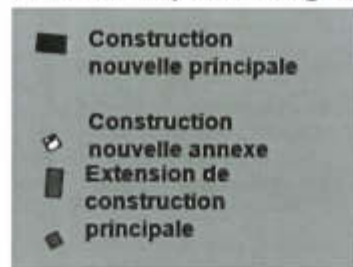
Deux périmètres vont figurer sur le règlement graphique :

- 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.

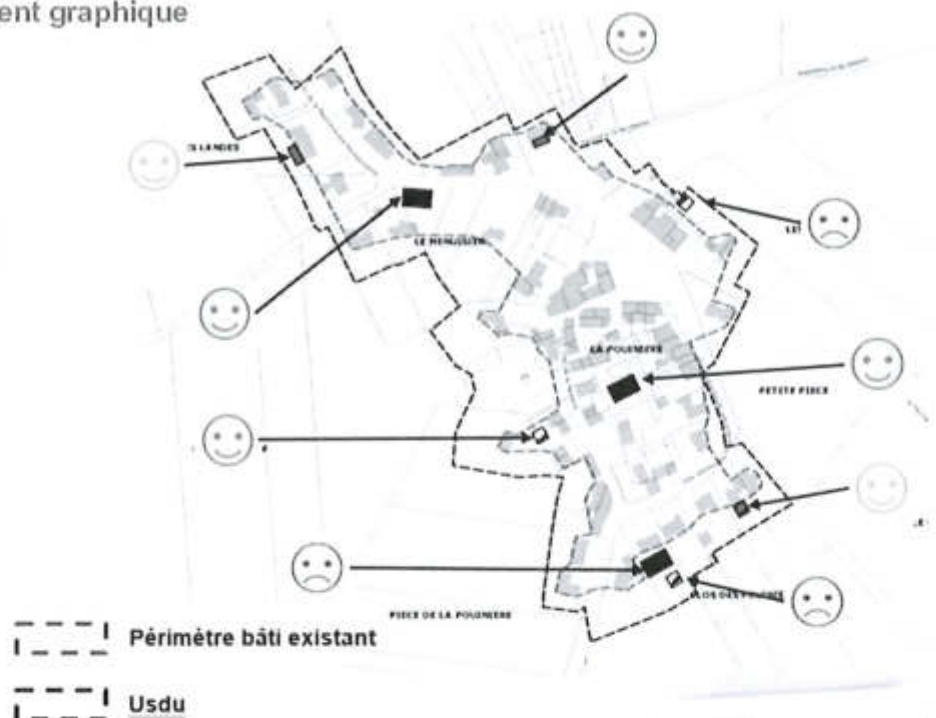
Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Pleubian

Traduction pour le règlement graphique



--- Périimètre bâti existant

--- Usdu



### 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.

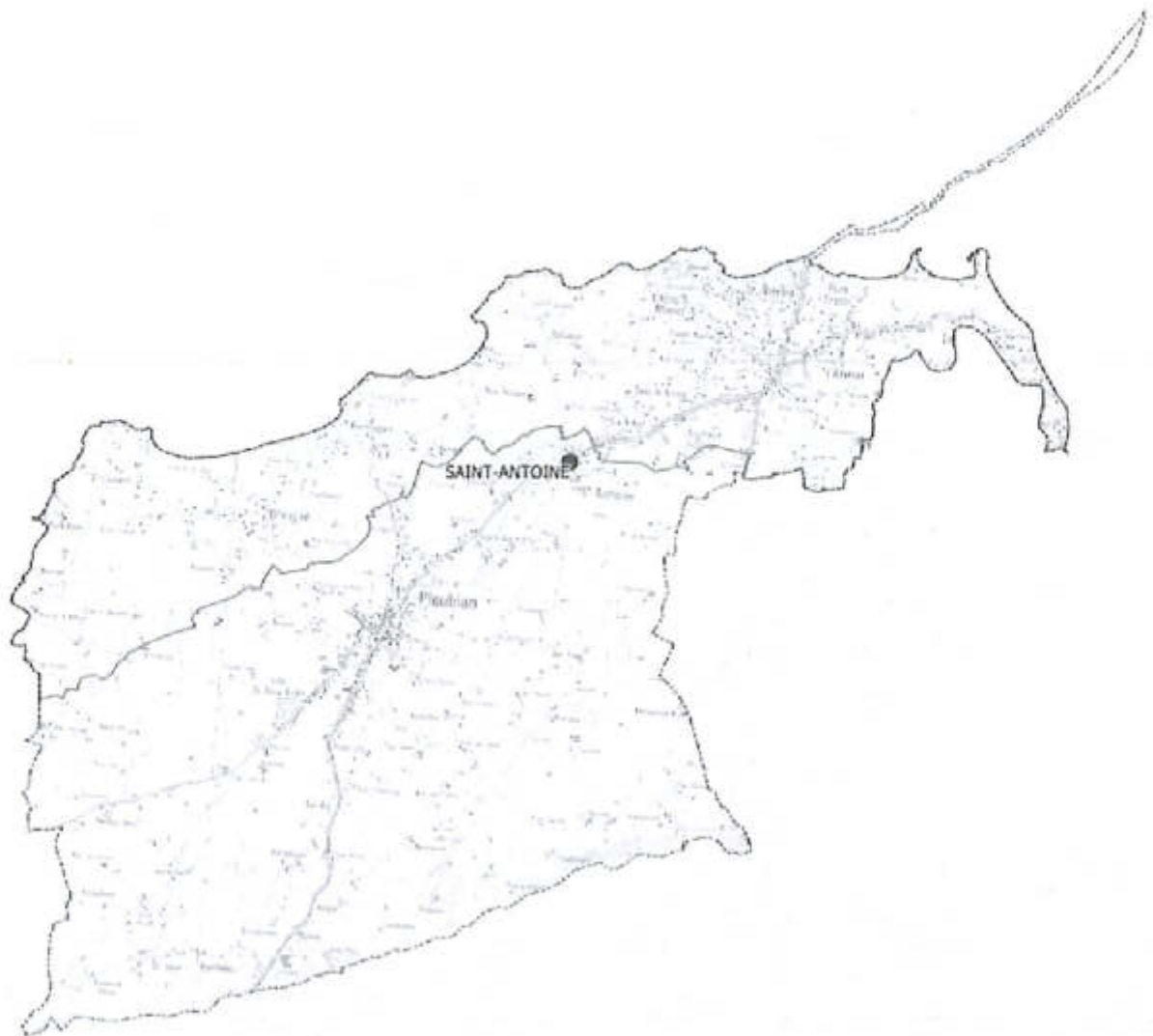
Les bâtis légers n'incluant pas une extension du périmètre bâti existant ont été intégrés afin de conforter les limites de ce périmètre bâti existant.

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



### 3.3 PRESENTATION DES SDU

Commune de Pleubian











Réalisation : Ouest 8m, Janvier 2022  
Source : IGN  
SICR - BGF93 / Lambert-93 (EPSG: 2154)

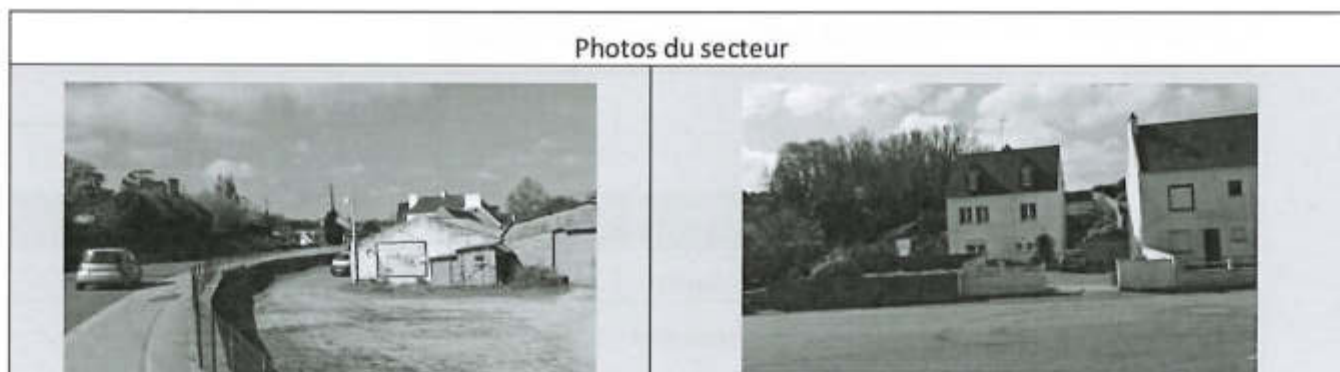
Figure 1 : Localisation des Secteurs Déjà Urbanisés à l'échelle du SCoT



Secteur Déjà Urbanisé

**Les caractéristiques des Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT :**

<b>Nom du SDU : SAINT-ANTOINE</b>	<b>Commune</b>
	PLEUBIAN
<b>Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :</b>	
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :	Plus de 5 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>	Plus de 50
Situé partiellement en Espace Proche du Rivage : (NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)	Oui
<b>Analyse qualitative du secteur</b>	
<div>  <div> <p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Limites d'urbanisation franches</li> <li> Périmètre d'urbanisation cohérent</li> <li> Ilôt urbain singulier : ensemble originel/ bâti unique/bâti isolé</li> <li> Ensemble de constructions rapprochées (&lt;60 m)</li> <li> Boisement, haie</li> <li> Zone humide</li> <li> Cours d'eau</li> </ul> </div> </div>	
<b>Description du SDU :</b>	
<b>Organisation des constructions</b>	Un hameau ancien situé le long de la rue de Saint Cyr à partir duquel des constructions récentes se sont développées et qui s'étirent le long de la D20 (route du Sillon de Talber). Une partie Est située en espace proche du rivage.
<b>Des limites naturelles</b>	Des ruptures dans un tissu urbain matérialisées par des haies et boisements.



## 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 y aura la possibilité 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.

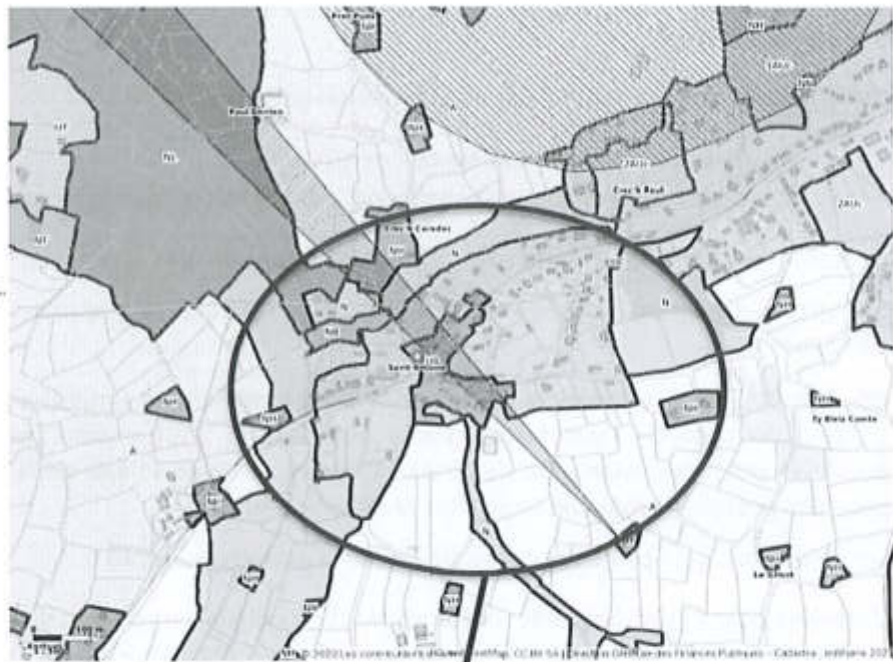
Ainsi deux périmètres vont apparaître sur le règlement graphique :

- 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 réduire la zone UB et UC du PLU en vigueur pour tenir compte des critères de délimitation des SDU.



## Pleubian\_SaintAntoine



© 2001 Cambridge University Press  
 Printed in the United Kingdom  
 This journal is registered with the Copyright Clearance Center, 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923. Organizations in the USA who are also registered with the C.C.C. may therefore copy material (beyond the limits permitted by sections 107 and 108 of US copyright law) subject to payment to C.C.C. of the per copy fee of \$12.00, code 0022-2925/2001 \$12.00.  
 This journal is registered with the Copyright Licensing Agency, 90 Tottenham Court Road, London W1P 0LP. Organizations in the UK who are also registered with the CLA may therefore copy material (beyond the limits permitted by sections 107 and 108 of UK copyright law) subject to payment to CLA of the per copy fee of £10.00.

PLEURBAN  
SAINT-ANTOINE



Manuscript: Dms 4.10, Folio 107r  
 Library: The Bodleian, Oxford  
 Date: 1660-1670 (approx.)

19  
25/135

## 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 permet le changement de destination des autres constructions existantes non autorisées dans le secteur USdu vers la destination « habitation » et la destination « services publics »

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.

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.



**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 15 m 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 450m<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



Dents creuses



Fonds de parcelles propices au Bimby



Grandes unités foncières

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...).

## 5.2 CAPACITES DE DENSIFICATION DES SDU



*Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Pleubian*

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
SAINT ANTOINE	1 309	2	3

## 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 Pleubian à l'horizon 2040 : 300 logements**

La capacité d'accueil théorique du Secteur Déjà Urbanisé est estimée à 3 logements soit 1 % 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

### 7.1 ESPACES PROCHES DU RIVAGE

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 de la commune est concerné par un Espace proche du rivage : seule la partie du SDU située en dehors fait effectivement l'objet de droits à construire.

### 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 Pleubian s'inscrit sur territoire à dominante agricole. En effet l'usage agricole représente 61% du territoire communal. Le territoire se situe entre deux estuaires ce qui lui confère une vaste façade maritime, complétée par la presqu'île de Laneros et le sillon de Talbert.

L'espace agricole de la commune est dédié à la culture maraîchère couplée parfois à des élevages bovins. Ces activités ont créé un paysage ouvert notamment au Sud de la RD20.

En direction du Nord, le réseau bocager reste présent. Il permet la protection des cultures face aux embruns, vent provenant du littoral. Saint-Antoine s'inscrit dans ce paysage bocager.

L'illustration suivante<sup>2</sup> met en évidence des constructions récentes qui se sont développées et qui s'étirent le long de la RD20. Cette évolution récente a contribué à la banalisation de ce paysage agricole.

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

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



### SAINT ANTOINE

Les secteurs déjà urbanisés 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

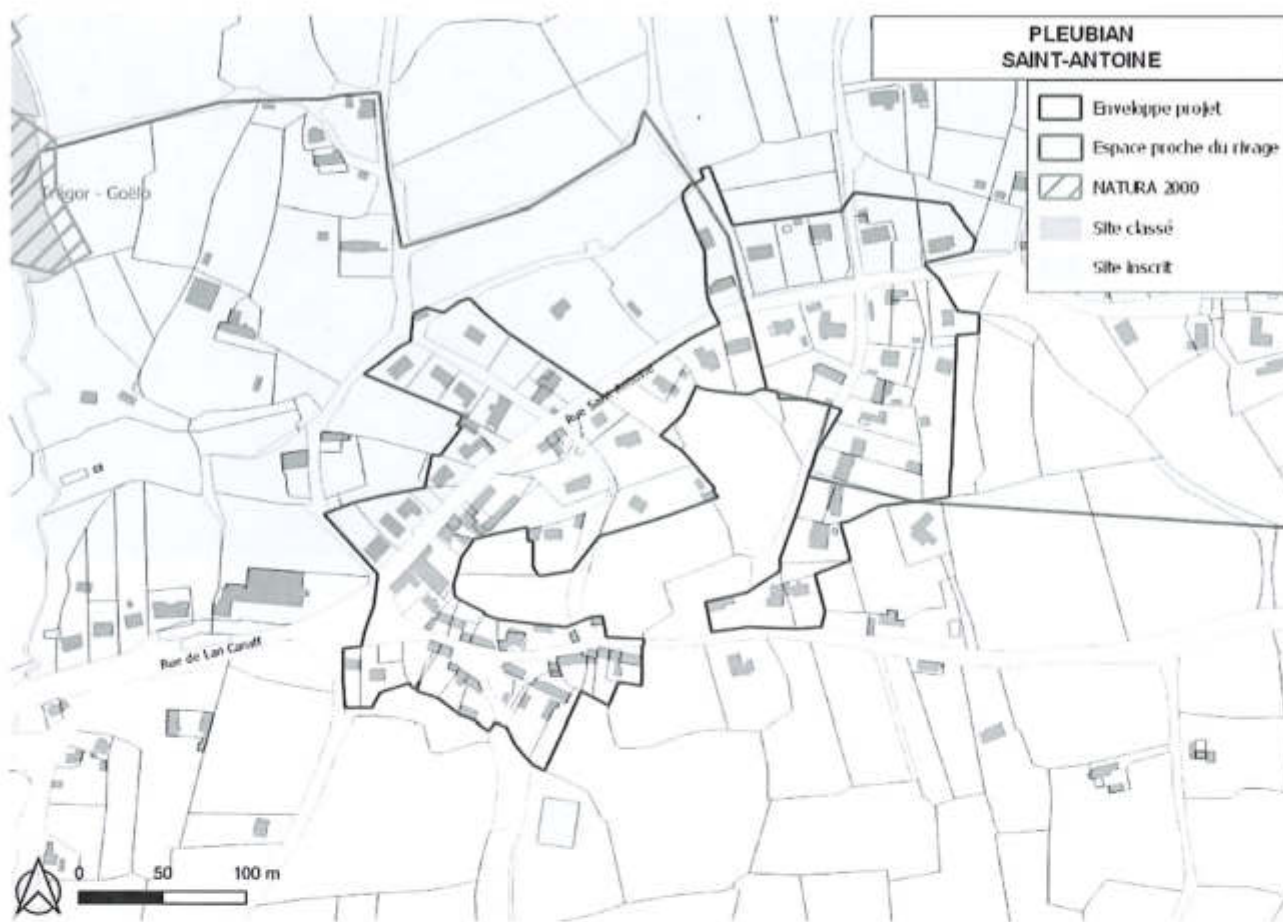
La commune de Pleubian est concernée par les sites et monuments protégés suivant :

- Le périmètre de 500m d'un alignement de menhirs
- Le périmètre de 500m de la chaire à prêcher du cimetière
- Le site classé de l'estuaire du Trieux et du Jaudy
- Le site inscrit du littoral Penvenan Plouha,

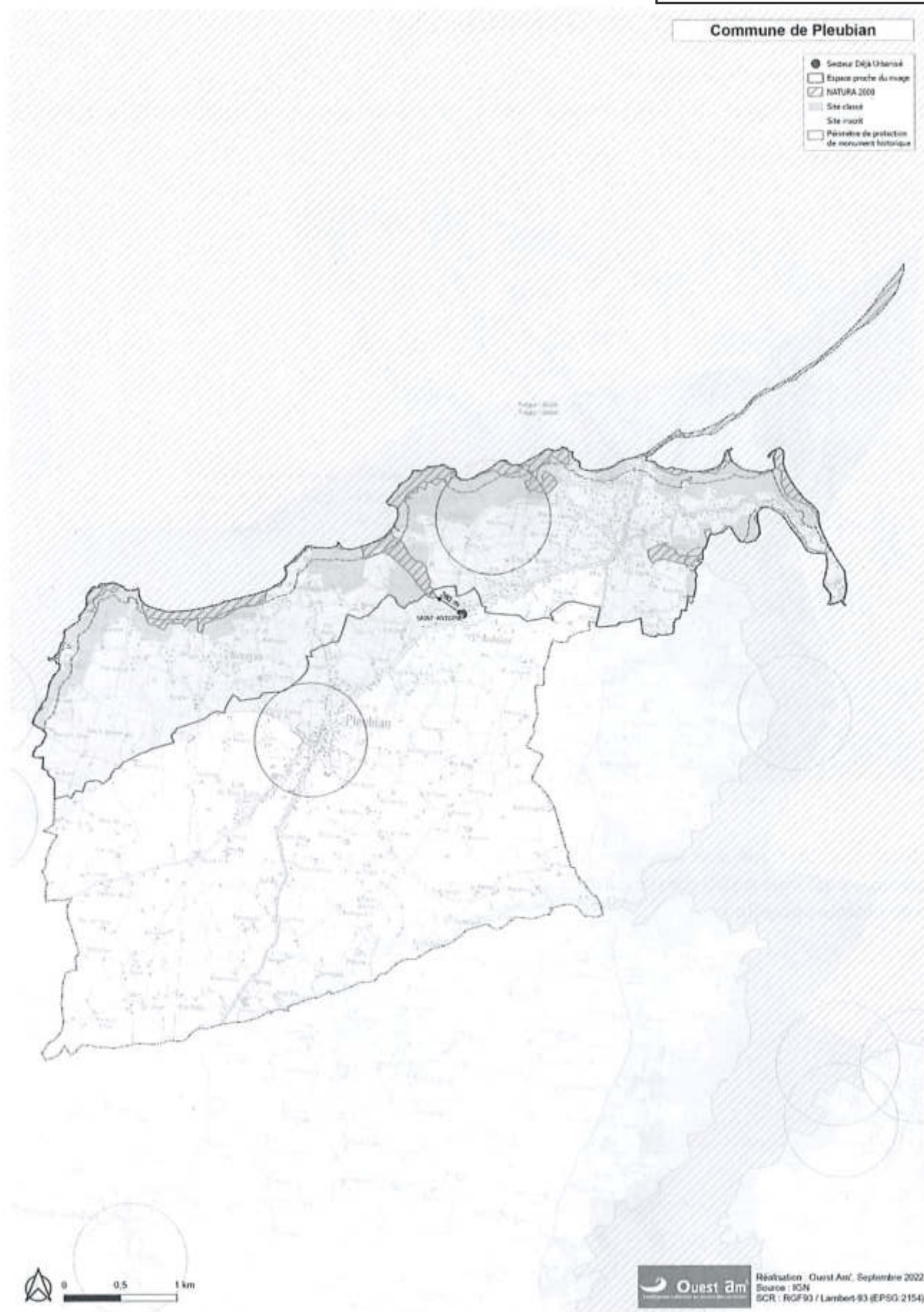
Le secteur d'étude est situé en dehors des périmètres des Monuments Historiques et du site classé. Mais il est partiellement situé **au sein du périmètre du site inscrit du littoral Penvenan Plouha. Le SDU est également concerné par l'Espace proche du rivage. Les deux périmètres se superposent uniquement sur la limite nord-est du SDU.**

Sur la partie du SDU qui reste constructible, on rappellera que le secteur est déjà urbanisé et que les constructions doivent se réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et en harmonie avec l'environnement urbain. Les possibilités de construire sont encadrées tant en hauteur qu'en emprise au sol et concernant leur aspect extérieur. L'impact sur le paysage engagé par la présente procédure de Modification peut être considéré comme négligeable.





Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Pleubian







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 la 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 7 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

La commune de Pleubian est concernée par le site Natura 2000 « Trégor Goëlo ».

La description des deux sites Natura 2000 figure au chapitre 12 - Annexes du présent document.

Commune de Pleubian

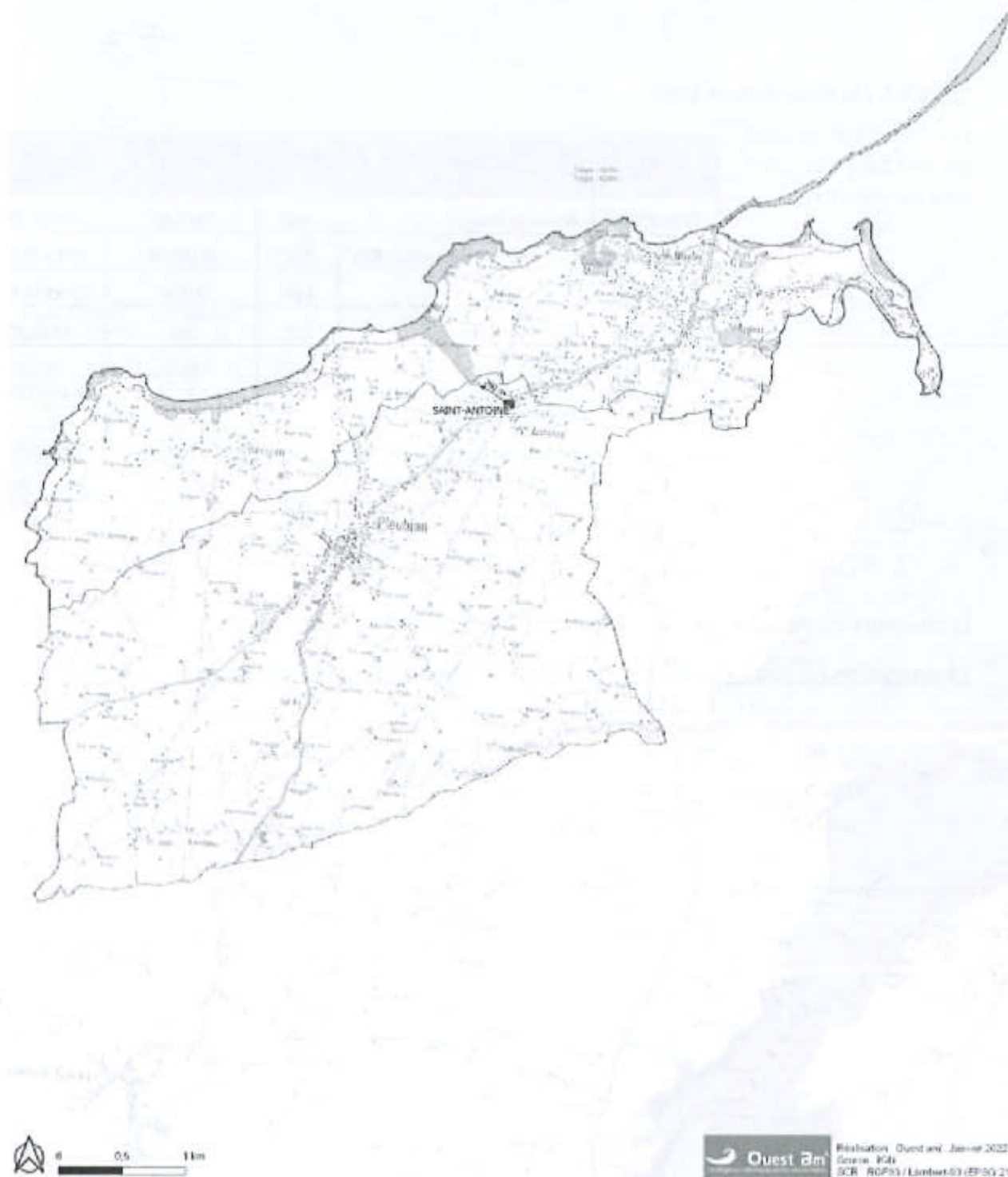


Figure 6 : Carte de synthèse des zones Natura 2000

### 8.1.3.3 Situation des SDU vis-à-vis des sites Natura 2000

● Secteur Déjà Urbanisé

■ Zones Natura 2000

Nom du SDU	Distance au site Natura 2000	Situé dans un bassin versant en connexion directe avec le site Natura 2000
Saint-Antoine	280 m	Non

### 8.1.3.4 Analyse des dispositions de la modification simplifiée susceptibles d'avoir des incidences notables sur les sites Natura 2000

Dans la mesure où le site Natura 2000 dispose d'une protection satisfaisante, il s'agit d'évaluer les incidences indirectes des SDU sur les habitats qui les caractérisent.

Le SDU se situe hors du périmètre de protection Natura 2000. Cependant, nous ne relevons aucune rupture des connexions écologiques potentielles entre Saint-Antoine et le site Natura 2000 situé à 280 m. Une station d'épuration est localisée entre le SDU et Natura 2000

Il conviendra donc de veiller au bon état des systèmes d'assainissement des potentiels constructions futures au sein du SDU. La capacité de la STEP concernée est présentée ci-après.

#### Absence de rupture entre Saint-Antoine et Natura 2000



Source : Géoportail

De nouvelles constructions ou installations pourraient donc avoir une incidence sur les habitats du site Natura 2000. Cette incidence potentielle sera évitée par la bonne gestion de l'assainissement collectif.



## 8.1.4 L'EAU

### 8.1.4.1 L'assainissement collectif

Nom SDU	STEP de traitement des eaux usées du SDU	Capacité résiduelle de la STEP	Nombre de logements théoriques (capacité de densification)	Enjeux
Saint-Antoine	Pleubian	1 475 EH	3	Traitement conforme mais système de collecte non conforme impactant le milieu

Le système de collecte nécessite d'être mis aux normes afin d'éviter les impacts sur le milieu récepteur.

### 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 MINÉRALES

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-Locquemaou, Ploumilliau, Ploulec'h, Lannion, Rospez, Trézerny, Lanmérin, Coatréven, Minihi-Tréguier, Plouguiel, Trédarzec, Pleudaniel, Lézardrieux
RD788	Lannion, Perros-Guirec, Trégastel

La commune n'est concernée par aucune des principales sources de pollution sonores identifiées.



### 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 :

Communes	Risques naturels							Risques technologiques		Total général
	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	
Pleubian		X	X	X	X	X	X			6

Les SDU sont éloignés du littoral et ils ne sont donc pas concernés 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.

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.

### 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 et sur les eaux pluviales.

### 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	Le SDU est partiellement situé dans le site <b>inscrit du littoral Penvenan Plouha</b> . 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 » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.]</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 notamment en amont de Natura 2000	<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>

<b>Risques naturels et technologiques et santé</b>	Accès sur routes départementales  Proximité de voies bruyantes	Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation.  Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.
--	--	---

### 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, 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.

Le SCoT identifie le **Secteur Déjà Urbanisé** suivant dans la commune de Pleubian :

- Saint-Antoine

**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 le Secteur Déjà Urbanisé identifié 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 y aura la possibilité 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
- Un tracé en tireté rouge correspondant au « **périmètre bâti existant** ».



**Cette délimitation conduit à réduire la zone UB et UC 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.**

**Bilan des surfaces :** Le périmètre USdu représente une surface totale de 5.8 ha.

**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.

Nom du SDU	Distance au site Natura 2000	Situé dans un bassin versant en connexion directe avec le site Natura 2000
Saint-Antoine	280 m	Non

### 9.4 ANALYSE DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUSCEPTIBLES D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR LES SITES NATURA 2000

Dans la mesure où le site Natura 2000 dispose d'une protection satisfaisante, il s'agit d'évaluer les incidences indirectes des SDU sur les habitats qui les caractérisent.

Le SDU se situe hors du périmètre de protection Natura 2000. Cependant, nous ne relevons aucune rupture des connexions écologiques potentielles entre Saint-Antoine et le site Natura 2000 situé à 280 m. Une station d'épuration est localisée entre le SDU et Natura 2000.

Il conviendra donc de veiller au bon état des systèmes d'assainissement des potentiels constructions futures au sein du SDU. De nouvelles constructions ou installations pourraient donc avoir une incidence sur les habitats du site Natura 2000. Cette incidence potentielle sera évitée par la bonne gestion de l'assainissement collectif.

### 9.5 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 et sur les eaux pluviales.

### 9.5.1 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	Le SDU est partiellement situé dans le site <b>inscrit du littoral Penvenan Plouha</b> 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 » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.]</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.
<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 notamment en amont de Natura 2000	<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.  <b>Article 9 et 14</b> : coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation.  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.
<b>Risques naturels et technologiques et santé</b>	Accès sur routes départementales  Proximité de voies bruyantes	Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation.  Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.

## 9.5.2 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.

## 9.6 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
Évolution des systèmes d'assainissement (collectifs et non-collectifs)	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
Suivi de la gestion des eaux pluviales	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
Production de logements par secteurs / communes et dans les pôles	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 autorisées dans le SDU
Développement de l'habitat par densification	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

## *Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Pleubian*

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 Pleubian, 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.



## 12. ANNEXES

### 12.1 ELEMENTS DE DESCRIPTION DES SITES NATURA 2000

#### 12.1.1 INCIDENCES SUR NATURA 2000

Le présent document vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Pleubian sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur le site Natura 2000 « **Trégor Goëlo** » (FR5300010 et FR5310070).

#### 12.1.2 DESCRIPTION, ENJEUX ET OBJECTIFS DU SITE NATURA 2000

##### *Le site : Trégor Goëlo*

Ce site correspond à une Zone Spéciale de Conservation ainsi qu'à une Zone de Protection Spéciale. Il abrite donc de nombreux habitats d'intérêt communautaire accueillant une très forte diversité faunistique notamment avifaunistique. Ce site se situe au niveau du littoral et est également concerné par une partie maritime.

Ce site Trégor-Goëlo est particulièrement riche et diversifié sur le plan patrimonial et paysager. Entre terre et mer, le secteur du Trégor-Goëlo propose une côte jalonnée par des estuaires, des falaises parmi les plus imposantes de Bretagne, des baies abritées et une multitude de basses et d'écueils dans un contexte bathymétrique de transition à l'échelle de la Bretagne Nord. C'est un site maritime très fréquenté en période touristique. Ce secteur regroupe ainsi une mosaïque très riche d'habitats comme des herbiers de zostères, des falaises, des récifs, la zone de cailloutis, les zones de Maërl, les zones de placages à *Sabellaria spinulosa*, etc. (cf. Tableau des habitats)

Par ailleurs, ce site accueille de nombreuses espèces patrimoniales comme l'Escargot de Quimper (espèce d'intérêt communautaire cantonnée à la Bretagne et au Pays Basque) en situation sublittorale qui est un élément important de patrimonialité. Le secteur englobe également des sites de reproduction pour le Saumon Atlantique comme les Bassins du Trieux et du Jaudy. Il prend aussi en compte des zones d'alimentation de la population de Phoques gris qui se reproduit sur l'archipel des Sept Iles (réserve nationale).

On relève de nombreuses espèces d'oiseaux justifiant la mise en place de la Zone de Protection Spéciale qui est confondue avec la Zone Spéciale de Conservation. La ZPS abrite une grande diversité de milieux : eaux marines, estran, îles et îlots, dunes, cordons de galets et estuaires. Ces milieux sont favorables à de nombreuses espèces d'oiseaux qui peuvent utiliser ces habitats comme zone de chasse, de repos, de reproduction, etc.

C'est le cas par exemple pour le Grand Gravelot qui possède une zone d'hivernage au sein de cette ZPS au niveau de l'embouchure du Jaudy qui est une zone d'importance nationale pour cette espèce. Parmi les oiseaux présents sur ce site, une grande partie correspond à des oiseaux inféodés à la mer et au littoral appelés les laro-limicoles.

## Habitats et espèces d'intérêt communautaire

Liste des habitats d'intérêt communautaire selon les données disponibles (évaluation environnementale du SCoT).

Types d'habitats			Évaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
110 Banes de sable à faible couverture permanente d'eau marine		38315,76 (42%)	A	B	B	B
1130 Estuaires		588 (0,64%)	B	C	B	B
1140 Replats boueux ou salés exondés à marée basse		6447 (7,07%)	B	B	B	B
1150 Lagunes côtières	X	10,64 (0,01%)	C	C	A	B
1160 Grandes criques et baies peu profondes		5878 (4,25%)	B	C	B	B
1170 Récifs		20701 (22,69%)	B	C	B	B
1210 Végétation annuelle des lavés de mer		7,47 (0,01%)	D			
1220 Végétation vivace des rivages de galets		26,62 (0,03%)	B	C	B	B
1230 Falaises avec végétation des côtes atlantiques et balniques		33,8 (0,04%)	B	C	A	B
1310 Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses		58,18 (0,06%)	B	C	B	B
1320 Prés à <i>Spartina</i> ( <i>Spartina maritima</i> )		0,45 (0%)	D			
1330 Prés-salés atlantiques ( <i>Glaux-Puccinellietalia maritima</i> )		151,24 (0,17%)	B	C	B	B
2110 Dunes mobiles embryonnaires		2,13 (0%)	C	C	C	C
2120 Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)		1,56 (0%)	C	C	C	C
2130 Dunes côtières fixes à végétation herbacée (dunes grises)	X	0,81 (0%)	D			
2190 Dépressions humides intradunales		0,05 (0%)	C	C	B	B
3110 Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses ( <i>Littorelletalia uniflorae</i> )		0,22 (0%)	D			

Types d'habitats			Évaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
3120 Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'Ouest méditerranéen à <i>Isotetes</i> spp.		0,51 (0%)	C	C	A	B
4020 Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i>	X	7,65 (0,01%)	B	C	C	B
4030 Landes sèches européennes		82,82 (0,09%)	B	C	C	B
6230 Formations herbacées à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)	X	1,05 (0%)	C	C	B	B
6410 Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux ( <i>Molinia caerulea</i> )		0,96 (0%)	C	C	C	B
6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin		5,29 (0,01%)	C	C	A	B
8220 Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique		0,63 (0%)	C	C	C	B
8230 Roches siliceuses avec végétation pionnière du <i>Sedo-Scleranthion</i> ou du <i>Sedo albi-Veronica</i> dillenii		0,36 (0%)	C	C	B	B
8330 Grottes marines submergées ou semi-submergées		0 (0%)	D			
91E0 Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> )	X	0,59 (0%)	C	C	C	B
9120 Hétraies acidophiles atlantiques à sous-bois à <i>Ilex</i> et parfois à <i>Taxus</i> ( <i>Quercion robur-petraeae</i> ou <i>Ilici-Fagenion</i> )		26,55 (0,03%)	C	C	A	B
9130 Hétraies de l' <i>Asperulo-Fagetum</i>		10,91 (0,01%)	C	C	A	B
9180 Forêts de pentes, éboulis ou ravins du <i>Tilio-Acerion</i>	X	5,66 (0,01%)	C	C	B	B

Représentativité : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative » ; D = « Présence non significative ».  
 Superficie relative : A = 100 : p > 15 % ; B = 15 : p > 2 % ; C = 2 : p > 0 %  
 Conservation : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Moyenne / réduite ».  
 Évaluation globale : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative ».

Liste des espèces d'intérêt communautaire selon les données disponibles (Evaluation environnementale du SCOT).

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation :

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolément	Évaluation globale
<i>Elona quimperiana</i>	I	P	B	B	C	B
<i>Coenagrion mercuriale</i>	I	P	D			
<i>Lucanus cervus</i>	I	P	D			
<i>Petromyzon marinus</i>	F	P	D			
<i>Lampetra planeri</i>	F	P	C	B	C	B
<i>Alosa alosa</i>	F	R	C	C	C	C
<i>Alosa alosa</i>	F	C	C	C	C	C
<i>Alosa fallax</i>	F	R	D			
<i>Alosa fallax</i>	F	C	D			
<i>Salmo salar</i>	F	R	B	B	C	B
<i>Salmo salar</i>	F	C	B	B	C	B
<i>Cottus gobio</i>	F	P	D			
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	M	P	D			

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolément	Évaluation globale
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	M	P	D			
<i>Barbastella barbastellus</i>	M	P	D			
<i>Myotis emarginatus</i>	M	W	D			
<i>Myotis bechsteinii</i>	M	P	D			
<i>Tursiops truncatus</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Phocoena phocoena</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Lutra lutra</i>	M	P	B	B	C	B
<i>Halichoerus grypus</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Vandenbergia speciosa</i>	P	P	C	B	C	B
<i>Rumex rupestris</i>	P	P				

Groupe : A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.

Type : p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).

Population : A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 % ; D = Non significative.

Conservation : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Moyenne / réduite ».

Isolément : A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.

Évaluation globale : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative ».





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 31 mars 2006,  
Révision simplifiée du 27 février 2009,  
Modification simplifiée n°1 du 31 mai 2013,  
Mise à jour du 01<sup>er</sup> octobre 2018,  
Modifications simplifiées n°2 du 02 avril 2019,  
Mise à jour du 17 septembre 2018,  
Modification simplifiée n°3 du 14 mars 2023

## SOMMAIRE

---

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ZONES U.....	10
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA .....	11
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB .....	17
CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC .....	23
CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD.....	29
CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES USdu.....	35
CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT .....	41
CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY.....	47
CHAPITRE VIII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UYm.....	53
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (Zones de type AU) .....	59
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE AU.....	60
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (Zones de type A).....	63
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE A.....	64
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (Zones de type N).....	70
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE N.....	71

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



### ***Organisation du règlement de chaque zone***

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations de réaliser des aires de stationnement
- Article 13 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

## INTRODUCTION

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

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

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

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

# **COMMUNE DE PLEUBIAN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**



**ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

**ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R. 111-2 à R. 111-25] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.
2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
  - les servitudes d'utilité publique ;
  - l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R. 443-6.1, R. 443-3 et R. 443-9 du Code de l'Urbanisme
  - les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
  - la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
    - \* l'édification des clôtures et les travaux exemptés du permis de construire sont soumis à déclaration (Code de l'Urbanisme – Articles R. 441-1 et suivants, R. 442-1 et suivants).
    - \* les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
    - \* les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L. 130-1, L. 142-11, R. 130-1, R. 421-3-1 du Code de l'urbanisme).
    - \* les défrichements sont soumis à autorisation (Articles L. 315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).
    - \* les constructions soumises au permis de construire (Articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
    - \* les lotissements (Articles L. 315-1 et suivants, R. 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, Articles L. 311-1 et L. 312-1 du Code Forestier).
    - \* les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation
    - \* le stationnement isolée d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois (Article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme)
    - \* les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article R. 443-3 du Code de l'Urbanisme).
    - \* les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).
3. Sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques :
  - les périmètres des zones d'aménagement différé,
  - les périmètres de droit de préemption du conservatoire du littoral.
4. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique
  - La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers; ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - Tél :02.99.84.59.00).
  - l'article 1 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code l'enai) 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 un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
  - décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".
  - article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 à R. 130-14 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L. 123-1 et L. 123-11 du Code de l'Urbanisme.

#### 1. Les zones urbaines

Elles correspondent aux zones :

**U**

##### 1. à vocation dominante d'habitat

Ces zones comportent des secteurs :

- |   |             |
|---|-------------|
| - de centre urbain traditionnel                                     | <b>UA</b>   |
| - d'habitat ancien groupé   | <b>UB</b>   |
| - d'habitat de type individuel, isolé ou groupé                     | <b>UC</b>   |
| - d'habitat diffus (hameau en zone rurale et littorale)             | <b>UD</b>   |
| - secteur déjà urbanisé (loi ELAN)                                  | <b>USdu</b> |
| 2. destinées aux équipements touristiques (campings)                | <b>UT</b>   |
| 3. destinées aux équipements industriels, artisanaux et commerciaux | <b>UY</b>   |
| 4. destinées aux activités liées à la mer                           | <b>UYm</b>  |

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



## 2. Les zones à urbaniser :

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

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

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

**AU**

Ces zones comportent des secteurs :

- à vocation de zone UB future
- à vocation de zone UC future
- à vocation de zone UY future

**AUb**  
**AUc**  
**AUy**

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

## 3. Les zones agricoles :

Ce sont :

- les zones de richesses naturelles (agricoles), dite

**A**

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

## 4. Les zones naturelles et forestières

Elles correspondent aux zones

**N**

qui comportent des secteurs :

- réservés aux installations légères du camping de Crec'h Costiou

**NA**

-

réservés aux bâtiments "exclus" des "espaces remarquables"

**NB**

- réservés aux équipements de traitement des eaux usées **NE**
- réservés aux bâtiments non agricoles dans l'espace rural **NH**
- qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables) ainsi que le domaine public maritime,
- en dehors des zones portuaires et des zones de mouillages **NL**
- réservés aux espaces aménagés en bord de mer et aux mouillages **NM**
- réservés aux activités liées à la construction navale et marine **NMp**
- réservés aux zones de protection archéologiques **NN**
- réservés aux installations légères liées au camping du Port la Chaîne **Nt**

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



**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES – REGLES PARTICULIERES**

- "Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).
- "Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 13)
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

# **COMMUNE DE PLEUBIAN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

### **ZONES U**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre urbain traditionnel de la commune de PLEUBIAN, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.



**ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales, dépôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement isolé de caravanes.
6. Le stationnement des habitations légères de loisirs.
7. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
8. L'ouverture de toute mine ou carrière.
9. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
10. Les discothèques et bars de nuit.
11. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules.
12. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation.

**ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier.

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

1. Les constructions à usage d'habitation ;  
     d'hôtellerie ;  
     d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels...) ;  
     de commerce et d'artisanat ;  
     de bureaux et services ;  
     de parcs de stationnement ;  
     de garages individuels.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les lotissements d'habitation.
4. Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.

5. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

6. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

7. L'hivernage de caravanes, bateaux, sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.

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

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

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

**ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

**ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

**2. Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées.

**3. Assainissement des eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

**4. Réseaux divers :**

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.



## ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense. Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur en cas de plan d'alignement) des voies ou places, publiques ou privées.
2. L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.
3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...) ;
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement ;
  - pour les annexes aux constructions existantes (garages,...) ;
  - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

## ARTICLE UA7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire.
2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Dans ce cas, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

4. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

## ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes
2. la hauteur des constructions ne pourra pas excéder les dimensions suivantes :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
UA	7.00 m	7.00 m	13.00 m
Annexe			4 m



\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

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

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

5. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

6. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

En conséquence :

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

5. Clôtures :

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

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue.
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille en acier peinte.
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, peuvent être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 m m du terrain naturel.

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

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

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

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

8. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

9. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UA12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

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

2. Un coefficient d'espace vert est fixé à 0,20.

#### **Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UB** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle correspond aux habitations groupées ou d'importants groupements de constructions anciennes dont le caractère et l'aspect doivent être sauvegardés ; elle peut recevoir, sous réserve qu'ils s'harmonisent avec le contexte bâti existant, des immeubles collectifs ou des habitations individuelles ainsi que les activités et les services qui leur sont annexés.



**ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales, dépôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes.
5. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
8. Les discothèques.
9. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules.
10. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation.

**ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier.

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

1. Les constructions à usage
  - d'habitation ;
  - d'hôtellerie ;
  - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels...) ;
  - de commerce et d'artisanat ;
  - de bureaux et services ;
  - de parcs de stationnement.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les lotissements d'habitation.
4. Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
5. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

6. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

7. L'hivernage de caravanes, bateaux, sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.

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

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

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

c. La construction n'abritant pas d'activités à nuisances, nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes dans la zone (hangars agricoles).

**ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

**ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées.

3. Assainissement des eaux pluviales :

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.



## ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées :
  - à l'alignement des voies ou emprises publiques
  - ou en retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques
2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour tenir compte de l'unité architecturale et urbaine d'un secteur, les constructions pourront être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existantes
  - pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...) ;
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
  - pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...) ;
  - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

## ARTICLE UB7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.
2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).
3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

## ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## Article UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
2. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
<b>UB</b>	7.00 m	7.00 m	13.00 m
<b>Annexes</b>			4 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)



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

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

5. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

6. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

En conséquence :

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

5. Clôtures :

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

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille en acier peinte.
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.

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

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.  
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

8. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

9. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UB12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

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

2. Un coefficient d'espace vert est fixé à 0,20.

#### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UC** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

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



**ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels, artisanaux.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales, dépôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
5. La création de campings, parc résidentiel de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
8. Les discothèques.
9. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules.
10. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation.

**ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier.

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

1. Les constructions à usage
  - d'habitation ;
  - d'hôtellerie ;
  - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels...) ;
  - de commerce et d'artisanat ;
  - de bureaux et services ;
  - de parcs de stationnement.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les lotissements d'habitation.
4. Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
5. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

6. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

7. l'hivernage de caravanes, bateaux, sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.

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

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

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

c. La construction n'abritant pas d'activités à nuisances, nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes dans la zone (hangars agricoles).

**ARTICLE UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

**ARTICLE UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

**2. Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

**3. Assainissement des eaux pluviales :**

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

**4. Réseaux divers :**

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.



## ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées :
  - à l'alignement des voies ou emprises publiques
  - ou en retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques
2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour tenir compte de l'unité architecturale et urbaine d'un secteur, les constructions pourront être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existantes
  - pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...);
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
  - pour les annexes aux constructions existantes (garages,...);
  - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

## ARTICLE UC7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Dans le cas où la construction ne joindrait pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 1m90.

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâtiment existant.

## ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
UC	6 m	6 m	9.00 m
Annexes			4 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)



**\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et d'ascenseurs exclus...)**

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

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

En conséquence :

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

5. Clôtures :

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

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille en acier peinte.
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.

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

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

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

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

8. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

9. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UC12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, un minimum de deux places de stationnement sera exigé, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt d'état pour lesquelles une place de stationnement sera exigée.

#### **ARTICLE UC13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

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

#### **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## CHAPITRE IV

### REGLEMENT APPLICABLEAUX ZONES UD

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu. L'environnement naturel fort, qui caractérise ces zones, impose des prescriptions spécifiques : occupations des sols...

Elle représente le développement des hameaux en zone rurale ou littorale :



**ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels, artisanaux.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales, dépôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
5. La création de campings, parc résidentiel de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
8. Les discothèques.
9. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules.
10. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation.

**ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier.

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

1. Les constructions à usage
  - d'habitation ;
  - d'hôtellerie ;
  - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels...) ;
  - de commerce et d'artisanat ;
  - de bureaux et services ;
  - de parcs de stationnement.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les lotissements d'habitation.
4. Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
5. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

6. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

7. L'hivernage de caravanes, bateaux, sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.

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

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

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

c. La construction n'abritant pas d'activités à nuisances, nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes dans la zone (hangars agricoles).

**ARTICLE UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

**ARTICLE UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

**2. Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

**3. Assainissement des eaux pluviales :**

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

**4. Réseaux divers :**

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.



## ARTICLE UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées :
  - à l'alignement des voies ou emprises publiques
  - ou en retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :  
 pour tenir compte de l'unité architecturale et urbaine d'un secteur, les constructions pourront être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existantes
  - pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...);
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
  - pour les annexes aux constructions existantes (garages,...);
  - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

## ARTICLE UD7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Dans le cas où la construction ne joindrait pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 1m90.

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâtiment existant.

## ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
UD Annexes	6 m	6 m	9.00 m 4 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)



**\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et d'ascenseurs exclus...)**

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

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## **ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

En conséquence :

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

5. Clôtures :

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

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille en acier peinte.
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.

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

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

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

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

8. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

9. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UD12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, un minimum de deux places de stationnement sera exigé, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt d'état pour lesquelles une place de stationnement sera exigée.

**ARTICLE UD13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

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

**ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.



## CHAPITRE V

### 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 :

- Saint-Antoine

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme autorise les constructions et les installations (à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics) dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, uniquement « *lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le « périmètre bâti existant » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti* ».

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

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme prévoit également que : « *L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.* »

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

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



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

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

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

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

#### SOUS RÉSERVE :

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

Sont seules admises :

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

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE USdu 3 - ACCES ET VOIRIE

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

### ARTICLE USdu 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### • Eau potable

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

#### • Eaux pluviales

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

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

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

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

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

#### • Eaux usées

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

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

#### • Réseaux divers

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



## ARTICLE USdu 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

- De manière générale, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si le projet ne garantit pas une insertion harmonieuse dans le paysage et s'il ne garantit pas la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation situées à proximité.
- Les constructions principales de la destination « habitation » (autorisées uniquement dans le "périmètre bâti existant") devront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.  
Toutefois, des dispositions particulières pourront être admises ou imposées en vue de respecter l'harmonie avec les implantations déjà présentes sur le secteur, particulièrement aux abords des constructions les plus anciennes.
- Les annexes non accolées de la destination « habitation » (autorisées uniquement dans le « périmètre bâti existant ») devront être implantées en fond de parcelle (opposé à la voie publique) hormis les abris pour voiture et carport.  
En cas d'impossibilité technique entraînant une implantation à proximité d'une voie ou emprise publique, des dispositions permettant une intégration paysagère de la construction seront imposées (matériaux, plantations...) en vue de respecter l'harmonie de lieux.
- Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination « services publics ».

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

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Dans le cas où la construction ne joindrait pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 1m90.

Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâtiment existant.

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

Non réglementé

## ARTICLE USdu 9 – EMPRISE

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

- 50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> ;
- 150 m<sup>2</sup> pour les 300 premiers m<sup>2</sup> d'unité foncière, puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- En outre, à l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

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

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

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



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

Les extensions devront respecter les dispositions suivantes :

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

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

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

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

## ARTICLE USdu 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Dans l'ensemble du secteur **USdu** :

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE USdu 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Clôtures :

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

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille en acier peinte.
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing notamment).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

**en limites séparatives :**

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.

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

## **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**

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

2. Un coefficient d'espace vert est fixé à 0,20.

Les travaux, coupes, abattages, ... sur haies, boisements et arbres isolés "repérés" et classés sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable.

## **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 VI

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

#### CARACTERE DE LA ZONE UT

La zone **UT** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère touristique, en particulier les campings.



**ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UT2
2. Les lotissements d'habitat
3. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
4. L'ouverture de carrières.
5. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

**ARTICLE UT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier.

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

1. Les constructions à usage de sports,  
de loisirs,  
d'accueil collectif des personnes,  
culturel,

ainsi que les constructions annexes nécessaires au bon fonctionnement de ces activités.

2. Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars, aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes.
3. Les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrés au volume des bâtiments à usage d'activités.
5. Les parcs de jeux, d'attraction et les aires de stationnement
6. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol
7. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone
8. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

**ARTICLE UT3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

**ARTICLE UT4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****1. Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

**2. Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

**3. Assainissement des eaux pluviales :**

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

**4. Réseaux divers :**

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UT5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.
2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...) ;
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
  - pour les annexes aux constructions existantes (garages,...) ;
  - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.



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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).
3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 20 % de la surface de l'unité foncière.

## ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
UT	4.50 m	4.50 m	9.00 m
Annexe	3.00 m	3.50 m	5.50 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel ,c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres.
4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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



relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'aménagement du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

5. Clôtures :

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

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel.

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

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

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

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

8. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

9. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UT 13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

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

## **ARTICLE UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## CHAPITRE VII

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

#### CARACTERE DE LA ZONE UY

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



**ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UY2
2. Les lotissements à vocation d'habitat
3. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
4. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
6. L'ouverture de carrières.
7. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

**ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

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

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

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité,

et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### ARTICLE UY4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### 4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

### ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.
2. L'implantation des constructions pourra être autorisée entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.



### 3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...);
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux constructions existantes (garages,...);
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

## ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Dans le cas où la construction ne joindrait pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 1m90.

2. Lorsque la zone UY jouxte une zone d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5.00 mètres.

3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

4. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

## ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

## ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder les dimensions suivantes :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
UY	9.00	10.00m	14.00 m

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

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

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.



**ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

En conséquence :

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Clôtures :

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

*Les clôtures devront être constituées d'un grillage qui devra être végétalisé ou doublé d'une haie vive convenablement entretenue, n'excédant pas 2m de hauteur.*

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

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

4. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

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

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

6. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

7. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE UY13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

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

## ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 22/03/2023

Reçu en préfecture le 22/03/2023

Affiché le

ID : 022-200065928-20230314-CC\_2023\_0056-DE

UY

## CHAPITRE VIII

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UYm

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UYm** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement artisanal, commercial et industriel liées à l'exploitation de la mer ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, et dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.



**ARTICLE UYm1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDIT**

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UYm2.
2. Les activités de récupération et de casse de véhicules.
3. Les activités d'entreposage, de tri et de traitement des déchets.
4. Les lotissements d'habitat.
5. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
6. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
7. Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
8. L'ouverture de carrières.
9. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

**ARTICLE UYm2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE****A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

**B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant, et que les constructions soient liées à l'exploitation de la mer :**

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux et commerciaux..
2. Les constructions à usage de bureaux.
3. Les habitations nécessaires au fonctionnement des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées, autant que possible, aux bâtiments d'exploitation.
4. Les entrepôts commerciaux.
5. Les lotissements industriels, artisanaux et commerciaux.
6. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
7. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.
8. Les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sports et les installations d'intérêt général, nécessaire au fonctionnement des établissements.

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

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

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

### **ARTICLE UYm3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **ARTICLE UYm4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales :

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### 4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UYm5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.



## **ARTICLE UYm6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.
2. L'implantation des constructions pourra être autorisée entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.
3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...) ;
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
  - pour les annexes aux constructions existantes (garages,...) ;
  - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

## **ARTICLE UYm7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à :
  - la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à la sablière avec un minimum de 5 m . ( $L = H/2 \geq 5$ )
  - à 3 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation ( $L = H/2 \geq 3$ )
2. la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :
  - dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
  - s'il y a lieu , conformément aux plans de masse d'aménagement .
3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).
4. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE UYm9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UYm10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 12m.



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

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

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## ARTICLE UYm11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

En conséquence :

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Clôtures :

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

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2,00 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- de plus de 2,00 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

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

4. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.  
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

6. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

7. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UYm12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE UYm13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.  
Un coefficient d'espace vert est fixé à 10% de la surface parcellaire au moins.

#### **ARTICLE UYm14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

# COMMUNE DE PLEUBIAN

## REGLEMENT

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



## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE AU

#### CARACTERE DE LA ZONE AU

##### **A - Généralités**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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

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

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

- Le secteur 1AUb correspond au développement de la zone UB
- Le secteur 1AUc correspond au développement de la zone UC
- Le secteur 1AUy correspond au développement de la zone UY

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

La zone 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

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

#### ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **A - Sont interdites dans les zones de type 1AU**

1. Dans les zones 1AUb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits dans la zone UB
2. Dans les zones 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits dans la zone UC
3. Dans les zones 1AUy, les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits dans la zone UY

##### **B - Est interdit dans les zones de type 2AU :**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article AU2-C.

#### ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### **A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

## B - Dispositions applicables à la zone 1AU

### 1. Dispositions générales :

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

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

### 2. Admissions en zone 1AU :

Seront admis en zone 1AU sous réserve

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile
- qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L. 110 et L. 121-10 du Code de l'Urbanisme) :
- qu'ils participent d'un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer... (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone).

1. Dans les secteurs 1AUb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UB.
2. Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UC.
3. Dans les secteurs 1AUy, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UY.

## C - Dispositions applicables à la zone 2AU

Seront admis :

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

## ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

### **Zone 1AUb de Poul Ar C'houlmet**

La rue provenant de la place de la liberté constitue l'accès principal à la zone. Une voirie interne permettra de desservir l'ensemble des constructions. Un cheminement piéton en direction du centre permettra une liaison douce vers les équipements.

### **Zone 1AUc de Poul Ar C'houlmet**

Les voiries encadrant la zone à l'Ouest et au Sud pourront être les accès de la zone.

### **Zone 1AUc de Poulpout**

La rue de Poulpout à l'Est constitue le point d'ancrage de la future voie de desserte des différentes constructions. Un accès à l'Est pourra permettre l'instauration d'un cheminement piétonnier.

### **Zone 1AUc rue du Sillon de Talbert**

L'accès à la zone pourra se faire à partir de la rue du sillon de Talbert. Une aire de retournement terminera la voirie interne. Une aire de stationnement est à prévoir dans le projet. La zone présentera 15 lots maximum.

### **Zone 1AUc rue de Pors Rand**

L'accès à la zone s'effectuera à partir de la rue de Créac'h Maout. Une voirie interne permettra la desserte des lots au minimum au nombre de 5.

### **Zone 1AUc rue de Creac'h Costiou Ouest**

La rue de Prat Ar Quere constituera l'entrée-sortie de la zone. Le chemin du Menhir constituera une deuxième possibilité d'accès. Une voirie interne desservira les lots, au nombre de 12 maximum.

#### **Zone 1AUc de Crec'h Costiou Est**

La voirie Nord, voie de Poulprapric constitue l'entrée-sortie de la zone. Le chemin du Menhir constituera une deuxième possibilité d'accès. Le cheminement piétonnier entre les zones de Crec'h Costiou Ouest et Est sera conservé.

#### **Zone 1AUc rue de Port Béni**

l'accès à la zone s'effectuera à partir de deux axe de circulation, la rue de port béni et la rue menant à Prat Lestic. La voirie interne pourra assurer la liaison entre ces deux axes. Une quinzaine de lots maximum est envisagée sur la zone.

#### **Zone 1AUc de Goas Ar Mest**

La rue de ribiscia constituera la pénétrante principale de la zone 1AUc. 10 lots maximum sont à prévoir sur la zone. La desserte interne pourra émerger sur la voie communale n°17, ce qui constituera une entrée secondaire.

#### **Zone 1AUc de Pont An Houérou**

La rue de Port Béni constitue un accès à la zone. Une desserte interne à la zone permettra l'accès aux futurs lots pour rejoindre éventuellement la voirie plus à l'Est.

#### **Zone 1AUy du Launay**

Zone à vocation artisanal, la zone 1AUy sera desservie par une voirie interne qui assurera la liaison entre la rue de Bois Gélén et la rue de Pleumeur.

### **ARTICLES AU4 A AU14**

#### **1. zones de type 1AU :**

1. Les dispositions prévues pour la zone UB  
sont applicables aux zones ..... 1AUb
2. Les dispositions prévues pour la zone UC  
sont applicables aux zones ..... 1AUc
3. Les dispositions prévues pour la zone UY  
sont applicables aux zones ..... 1AUy

#### **2. zones de type 2AU :**

1. Les dispositions prévues pour la zone UC  
sont applicables aux zones ..... 2AUc



# COMMUNE DE PLEUBIAN

## REGLEMENT

### TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (Zones de type A)

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE A

#### CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

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

**ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**A - Sont interdits en zones A :** En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

1. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
2. Le camping caravanning et le stationnement isolé des caravanes.
3. Les lotissements et construction de toute nature, sauf s'ils sont exclusivement destinés à des types de constructions autorisés dans la zone.
4. les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
5. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

**ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

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

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, notamment :
  - les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales
  - les logements de fonction indispensables au fonctionnement des exploitations. Ils devront être implantés à proximité du siège d'exploitation
  - les installations classées liées aux exploitations agricoles de la zone.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² de SHOB sans créer de logement supplémentaire.
3. Le changement de destination des bâtiments agricoles, identifiés, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que l'activité agricole n'existe plus sur le site.
4. Les activités annexes complémentaires à l'activité agricole (gîtes ruraux, camping à la ferme...) sous réserve des équipements nécessaires et d'une parfaite intégration dans le site.
5. les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.



6. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation d'équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

## ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

## ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

### 2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

### 4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

### 1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

### 2. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 35 mètres pour les chemins de 1<sup>ère</sup> catégorie
- 25 mètres pour les chemins de 2<sup>ème</sup> catégorie

- 15 mètres pour les chemins de 3<sup>ème</sup> catégorie.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...);
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux constructions existantes (garages,...);
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

#### ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

#### ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions d'habitations ne peut excéder :

zone	sablière*	sommet acrotère et autres toitures	faîtage**
A	4.50 m	4.50 m	9.00 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement et sous réserve d'une justification technique, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée. En dehors de toute justification technique, la hauteur devra être réduite au minimum.

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



4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

5. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

6. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

En conséquence :

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 3. Clôtures :

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

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel.

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

4. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.



5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages doivent porter atteinte au caractère urbain environnant.

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

6. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

7. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE A12 – OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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

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

Les plantations d'essence locale y seront conservées.

#### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

# **COMMUNE DE PLEUBIAN**

## **REGLEMENT**

### **TITRE V**

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

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE N

### CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES :

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **N** comporte :

- la zone **NA**, à crec'h Costiou, elle permet des aménagements légers (aire de jeux...) ou des équipements publics (sanitaire...) en lien avec le camping existant en dehors de la bande des 100m
- la zone **NB**, correspondant aux parties des propriétés exclues des zones **NL**
- la zone **NE**, réservée à l'implantation d'équipements liés au traitement des eaux usée
- la zone **NH**, correspondant aux bâtiments non agricoles présents au sein de l'espace rural
- la zone **NL** qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme ("espaces remarquables")
- la zone **NM**, zone naturelle maritime qui regroupe les mouillages sur le Domaine Public Maritime
- la zone **NMp** réservée à l'implantation d'activités liées à la construction navale et marine
- la zone **NN**, qui préserve les sites archéologiques recensés sur le territoire communal
- la zone **Nt**, liée à l'activité du camping de Port la Chaîne.



**ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**A - Sont interdits en zones N, NA, NB, NL, NM et NMp :** En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

**B - Sont interdits en zones N, NA, NB, NE, NH, NL, NM, NMp et NN** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les lotissements de toute nature.
2. L'ouverture et l'extension de carrières .
3. Les exhaussements ou affouillements du sol (notamment dans les zones humides ) autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
4. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
5. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

**C - Sont interdites en zone NA, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - C.**

**D - Sont interdites en zone NB, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - D.**

**E - Sont interdites en zone NE, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - E.**

**F - Sont interdites en zone NH, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - F.**

**G - Sont interdites en zone NL, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - G.**

**H - Sont interdites en zone NM, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - H.**

**I - Sont interdites en zone NMp, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - I.**

**J - Sont interdites en zone NN, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - J.**

**K - Sont interdites en zone Nt, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - K.**

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

**A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier.

**B - Sont admis en zone N, NA, NB, NE, NH, NMp et Nt**

1. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services sous réserve d'une intégration satisfaisante.
2. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale, aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodomes.
3. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre sous condition qu'il s'effectue à l'identique.
4. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau, en dehors des zones humides.
5. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions en dehors des zones humides.
6. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité sous réserve que l'activité de recherche ne compromette pas la vocation de la zone, en dehors des zones humides.
7. Les chemins piétonniers.

**C - Sont autorisés dans la zone NA :**

En dehors de la bande des 100 m

1. Les aménagements légers de loisirs (aire de jeux...) et équipements publics (sanitaires...).

Au sein de la bande des 100 m

1. la restauration des installations et équipements existants.

**D - Sont autorisés dans la zone NB :**

1. La restauration et l'éventuel changement de destination de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
2. A l'extérieur de la bande des 100 m une extension des habitations existantes dans les conditions suivantes :
  - réalisation en continuité du bâti,
  - superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.B ou de S.H.O.N, par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986.

**E - Sont autorisés dans la zone NE :**

Les aménagements, équipements et installations nécessaires au traitement et au stockage des eaux usées.

**F - Sont autorisés dans la zone NH :**

1. La restauration sans changement de destination des habitations existantes, ainsi que l'extension limitée des habitations existantes sans création de logement supplémentaires
2. La restauration, l'aménagements et l'extension limitée des constructions existantes.
3. Le changement de destination de bâtiments non en ruine dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et qu'il se situe au delà des distances réglementaires.
4. Les dépendances de faibles importance nécessaires au propriété bâtie sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et de situer à proximité immédiate de la construction principale .

**G - Sont autorisés dans la zone NL :**

1. En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux



mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le 1<sup>er</sup> alinéa, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
  - les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1983 ou localisés dans un site inscrit ou classés au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'Urbanisme.

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

#### **H - Sont autorisés dans la zone NM :**

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

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

#### **I - Sont autorisés dans la zone NMP sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation appropriée :**

1. Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...).
2. Les installations légères nécessaires à la construction navale et marine.

#### **J - Sont autorisés dans la zone NN :**



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

**K - Sont autorisés dans la zone Nt :**

1. Les aménagements, équipements et installations liés à l'activité du camping,
2. Les aire de stationnement de véhicules .

**ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

**ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

**2. Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

**3. Assainissement des eaux pluviales :**

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citernes, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

**4. Réseaux divers :**

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

### 1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

### 2. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 35 mètres pour les chemins de 1<sup>ère</sup> catégorie
- 25 mètres pour les chemins de 2<sup>ème</sup> catégorie
- 15 mètres pour les chemins de 3<sup>ème</sup> catégorie.

### 3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...)
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux constructions existantes (garages,...)
- Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

## ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

## ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions d'habitations ne peut excéder :

zone	sablière*	sommet acrotère et autres toitures	faîtage**
N	4.50 m	4.50 m	9.00 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement et sous réserve d'une justification technique, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée. En dehors de toute justification technique, la hauteur devra être réduite au minimum.



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

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par le réglementations sportives.

5. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

6. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

En conséquence :

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Clôtures :

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

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel.

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



4. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal. Dans ce cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

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

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

6. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

7. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE N12 – OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE N13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

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

Les plantations d'essence locale y seront conservées.

#### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.



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**

PLEUBIAN  
SAINT-ANTOINE



Envoyé en préfecture le 22/03/2023  
Reçu en préfecture le 22/03/2023  
Affiché le  
ID : 022-200065928-20230314-CC\_2023\_0056-DE

