



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. Extraits du règlement
graphique modifié**



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



RENNES (siège social)

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

NANTES

5 Boulevard Ampère
Bâtiment C
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

NOTICE DE PRESENTATION APPROBATION



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
Site Internet : 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.....	25
4.1 – Evolution du règlement graphique	25
4.2 Justifications de la règle écrite	30
5. Capacité de densification des SDU	32
5.1 Méthodologie d'identification des capacités de densification.....	32
5.2 Capacités de densification des SDU	33
6. Rapport de compatibilité avec le SCoT	36
7. Rapport de compatibilité avec la loi Littoral.....	37
7.1 Espaces Proches du Rivage	37
7.2 Constructions admises sous conditions dans le secteur USdu	37
8. Evaluation environnementale.....	38
8.1 Etat initial de l'environnement et incidences prévisibles	38
8.2 Les thématiques à enjeux potentiels et mesures prises pour réduire leurs incidences	54
8.3 Conclusion générale de l'évaluation environnementale	56
9. Résumé non technique	57
9.1 Préambule : contexte général et procédure	57
9.2 Les évolutions envisagées	57
9.3 Situation des SDU vis-à-vis des sites Natura 2000.....	58
9.4 Analyse des dispositions de la modification simplifiée susceptibles d'avoir des incidences notables sur les sites Natura 2000.....	58
9.5 Enjeux identifiés à l'analyse des incidences sur l'environnement.....	59
9.6 Conclusion générale de l'évaluation environnementale	61
10. Indicateurs de suivi.....	61
11. Méthodologie de l'évaluation environnementale	63
12. Annexes	65
12.1 Eléments de description des sites Natura 2000.....	65

1. CADRE GENERAL DE L'EVOLUTION DU PLU

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

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

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

La procédure de 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** (SDU) :

« 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 les **Secteurs Déjà Urbanisés** suivants pour la commune de Pleumeur-Bodou :

- Crec'h Caden (Situé en partie dans la commune de Trébeurden)
- Kerverder
- Pont Coulard 1 et 2
- Keralies

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

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

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

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

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

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

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

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

3° De leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

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

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

« La concertation préalable peut concerner :

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque le projet est soumis en partie à concertation obligatoire au titre des 2°, 3° ou 4° de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et qu'il peut également être soumis en partie à concertation au titre de la présente section, le maître d'ouvrage peut faire le choix, avec l'accord de l'autorité compétente mentionnée à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme, de soumettre l'ensemble du projet à concertation au titre de la présente section selon les modalités prévues aux articles L.121-16 et L.121-16-1 du présent code. Cette concertation tient lieu de concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

3. PRESENTATION DE LA COMMUNE

3.1 CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

La commune de Pleumeur-Bodou s'étend sur 26.71 km² soit 3% de la superficie de Lannion-Trégor Communauté.

Elle recense 3 857 habitants (INSEE RP 2019) soit 3.9% de la population de Lannion-Trégor Communauté.

Le SCoT identifie **les Secteurs Déjà Urbanisés** suivants pour la commune de Pleumeur-Bodou :

- Crec'h Caden (Situé en partie dans la commune de Trébeurden)
- Kerverder
- Pont Coulard 1 et 2
- Keralies

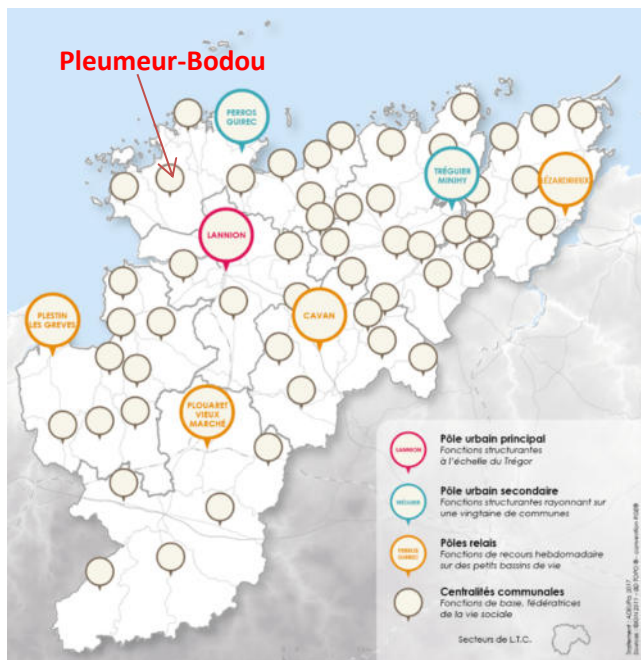


Figure 1 : Localisation de la commune

La commune de Pleumeur-Bodou est couverte par un PLU approuvé le 13 mars 2014 et a fait l'objet des évolutions suivantes : modification simplifiée n°1 le 30 janvier 2018., modification simplifiée n° 2 le 10 décembre 2019.

3.2 METHODOLOGIE DE QUALIFICATION DES SDU

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

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

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

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

La méthode est illustrée ci-après :

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

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

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

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

Scénario 1

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

Scénario 2




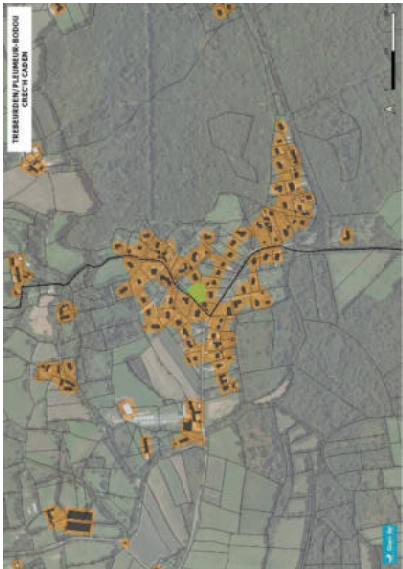
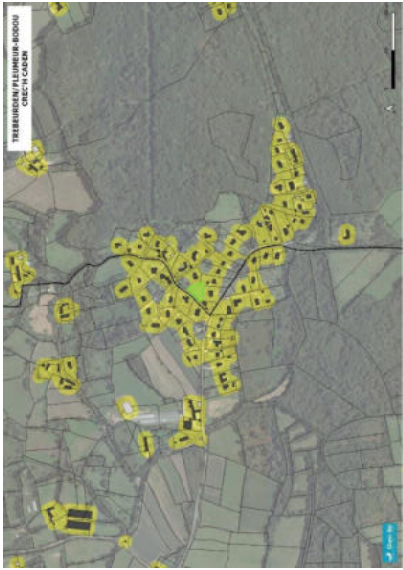

- Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)
- Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions





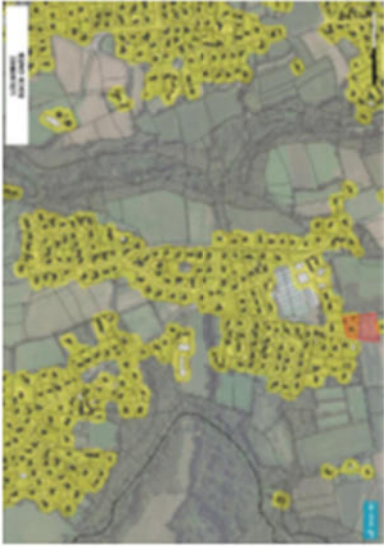

Scénario 3

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

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

Les résultats sont présentés ci-après :

	<p>Scénario 1</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>Scénario 2</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>Scénario 3</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
Le Clandy			
Crec'h Caden			

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

Conclusion :

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

Le recours à cette technique a donc été appliqué pour délimiter les 26 SDU sur les 14 communes concernées dont les 4 SDU sur la commune de Pleumeur-Bodou.

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

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

3.2.3 Principes de l'analyse paysagère

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

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

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

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

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

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

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

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

Précisions concernant la légende de description de chaque SDU

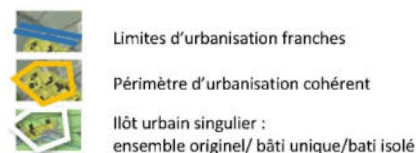
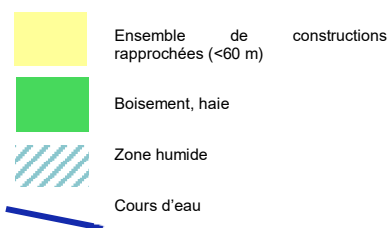
Limites d'urbanisation franches : elles s'appuient sur les éléments physiques illustrés ci-dessus : boisement, zone humide, haie, voie...

Typologie du bâti :

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

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

Les éléments naturels intégrés à l'analyse :



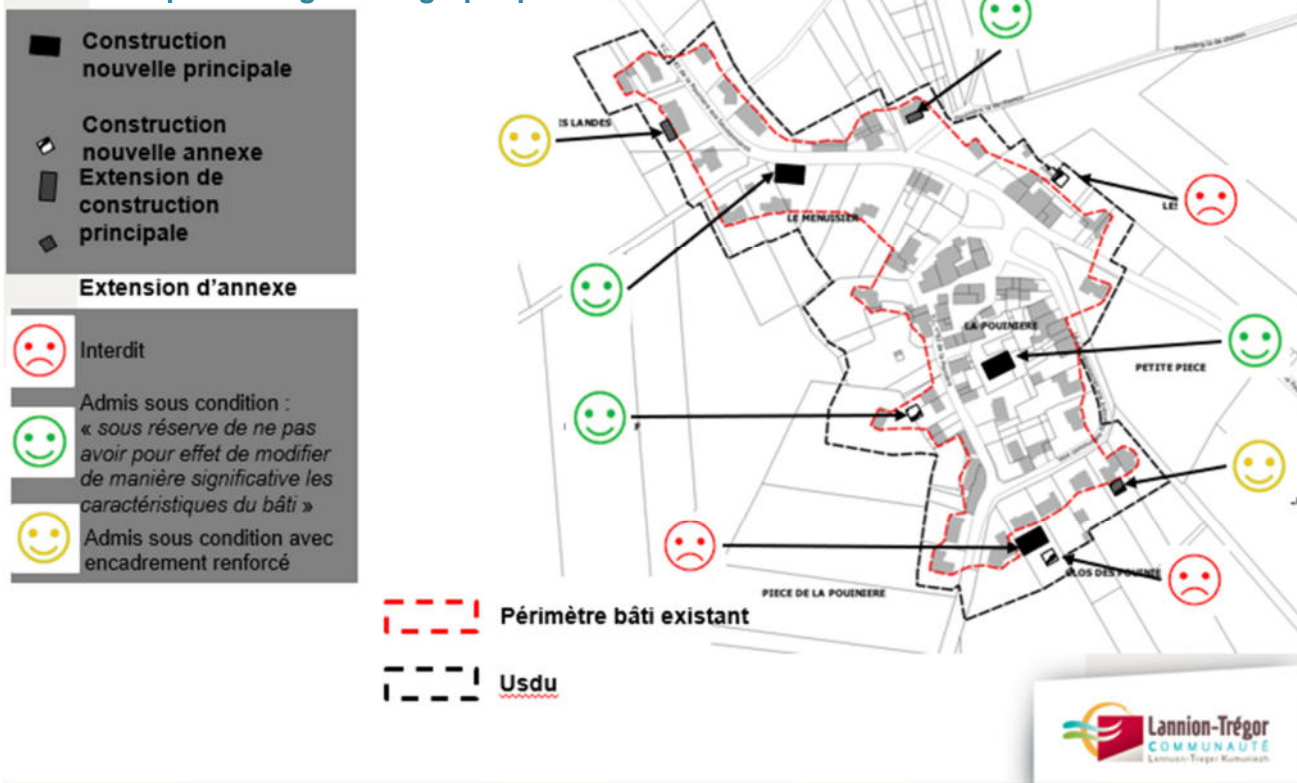
3.2.4 Formalisation des périmètres SDU :

Deux périmètres vont figurer sur le règlement graphique :

- Le périmètre correspondant au « **périmètre bâti existant** » (voir 5) qui a pour principale fonction de délimiter le périmètre au sein duquel les constructions nouvelles sont autorisées ;
- Le périmètre correspondant à l'espace entre l'extérieur du périmètre bâti existant et la limite de la **zone USdu** (voir 2 et 3) où seules sont admises les extensions des constructions existantes.

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

Traduction pour le règlement graphique



3.2.5 Le périmètre bâti existant :

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

Sa délimitation prend en compte :

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

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

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

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

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

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









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

















Figure 2 : Localisation des Secteurs Déjà Urbanisés à l'échelle communale









Les caractéristiques des Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT :

Nom du SDU : Crec'h Caden		Communes
		TREBEURDEN PLEUMEUR-BODOU
Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :		
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :	Plus de 5 voies	
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none">regroupéesdisposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies.	Autour de 100	
Situé partiellement en Espace Proche du Rivage : <i>(NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)</i>	Non	
Analyse qualitative du secteur		
		<div>Légende</div> <div> Limites d'urbanisation franches</div> <div> Périmètre d'urbanisation cohérent</div> <div> Ilôt urbain singulier : ensemble originel/ bâti unique/bati isolé</div> <div> Ensemble de constructions rapprochées (<60 m)</div> <div> Boisement, haie</div> <div> Zone humide</div> <div> Cours d'eau</div>
Description du SDU :		
Organisation des constructions	Quelques constructions anciennes reliées entre-elles par un tissu pavillonnaire développer le long de voies originelles (anciennes voies rurales).	
Des limites naturelles	Matérialisées par les boisements qui entourent deux des limites du site et qui motive l'intégration de l'ensemble des constructions dans cette enveloppe naturelle.	

Photos du secteur	
	


Nom du SDU : Kerverder		Commune
		PLEUMEUR-BODOU
Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :		
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :	Au moins 3 voies	
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none">regroupéesdisposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies.	Au moins 50	
Situé partiellement en Espace Proche du Rivage : <i>(NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)</i>	Non	
Analyse qualitative du secteur		
		<div>Légende</div> <div> Limites d'urbanisation franches</div> <div> Périmètre d'urbanisation cohérent</div> <div> Ilôt urbain singulier : ensemble originel/ bâti unique/bati isolé</div> <div> Ensemble de constructions rapprochées (<60 m)</div> <div> Boisement, haie</div> <div> Zone humide</div> <div> Cours d'eau</div>
Description du SDU :		
Organisation des constructions	Des constructions récentes au coup par coup, organisées à partir du carrefour de la route du Radome et de la route de l'Île Grande ainsi que d'anciennes voies rurales. Relié au bourg situé à 1,4 km par une voie verte.	
Des limites naturelles	Limite ouest formalisée par la route de l'Île Grande. Les autres limites s'appuient sur les ruptures du tissu urbain.	

Photos du secteur	
	

Nom du SDU : Pont Coulard		Commune
		PLEUMEUR-BODOU
Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :		
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :	Plus de 5	
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none">regroupéesdisposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies.	Plus de 100	
Situé partiellement en Espace Proche du Rivage : <i>(NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)</i>	Non	
Analyse qualitative du secteur		
		<div>Légende</div> <div> Limites d'urbanisation franches</div> <div> Périmètre d'urbanisation cohérent</div> <div> Îlot urbain singulier : ensemble originel/ bâti unique/bâti isolé</div> <div> Ensemble de constructions rapprochées (<60 m)</div> <div> Boisement, haie</div> <div> Zone humide</div> <div> Cours d'eau</div>
Description du SDU :		
Organisation des constructions	Un tissu pavillonnaire récent étiré au nord du ruisseau de Kerhuel, développé le long de voies originelles (anciennes voies rurales) desservant des hameaux englobés dans le tissu urbain contemporain.	
Des limites naturelles	La densité de végétation à l'est isole un certain nombre de constructions.	

Photos du secteur



Nom du SDU : Keralies		Commune
		PLEUMEUR-BODOU
Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :		
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :	Plus de 5 voies	
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none"> regroupées disposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies. 	Autour de 50	
Situé partiellement en Espace Proche du Rivage : <i>(NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)</i>	Oui	
Analyse qualitative du secteur		
		Légende <ul style="list-style-type: none"> Limites d'urbanisation franches Périmètre d'urbanisation cohérent Ilôt urbain singulier : ensemble originel/ bâti unique/bati isolé Ensemble de constructions rapprochées (<60 m) Boisement, haie Zone humide Cours d'eau
Description du SDU :		
Organisation des constructions	Habitat pavillonnaire récent développé de façon éparse aux abords de la route de Keralies et majoritairement situé en espace proche du rivage.	
Des limites naturelles	Des coupures affirmées par les vallées, les boisements et les discontinuités bâties.	
Photos du secteur		



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.

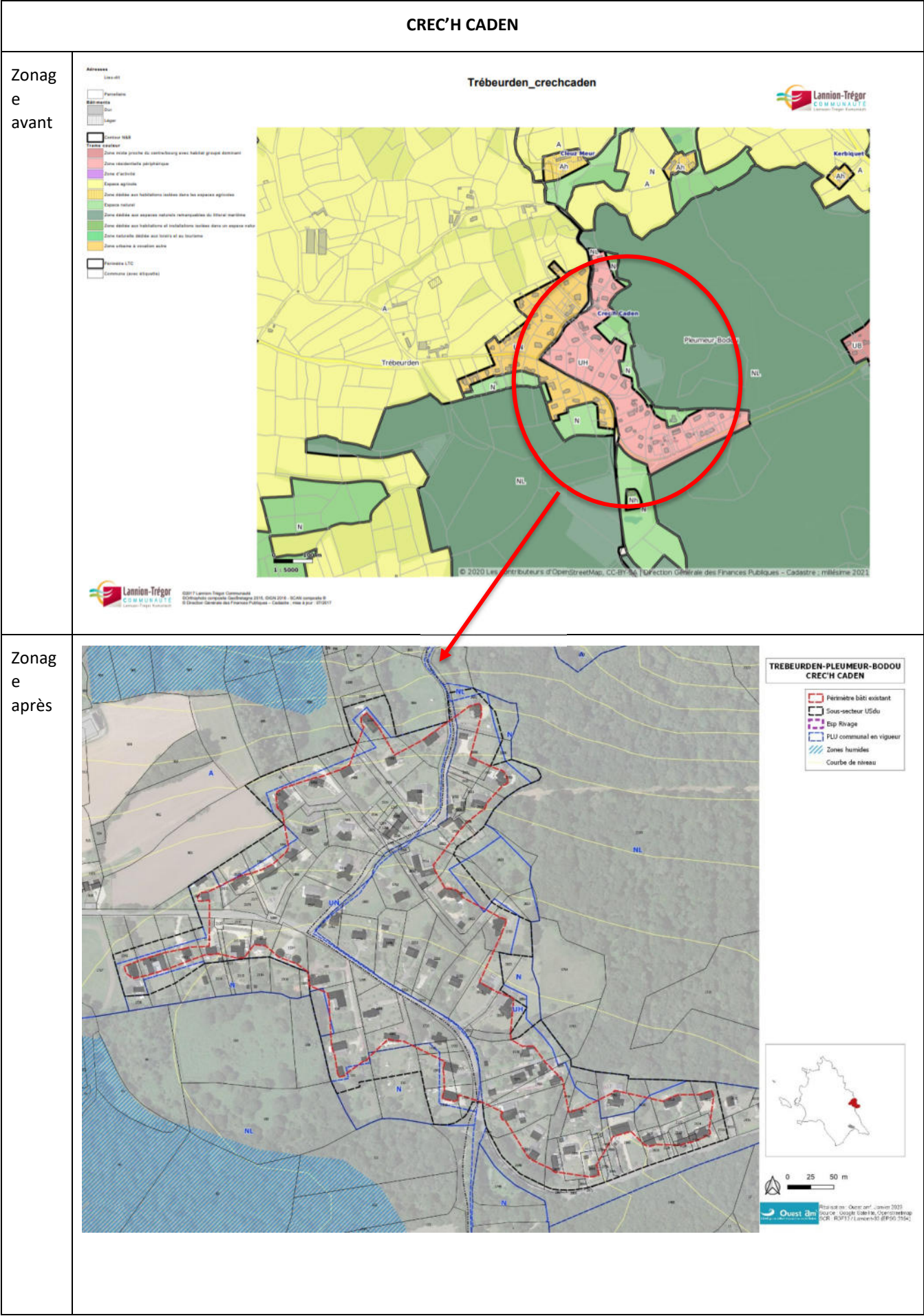
Une règle différenciée s'applique à l'intérieur et à l'extérieur de ce « **périmètre bâti existant** » :

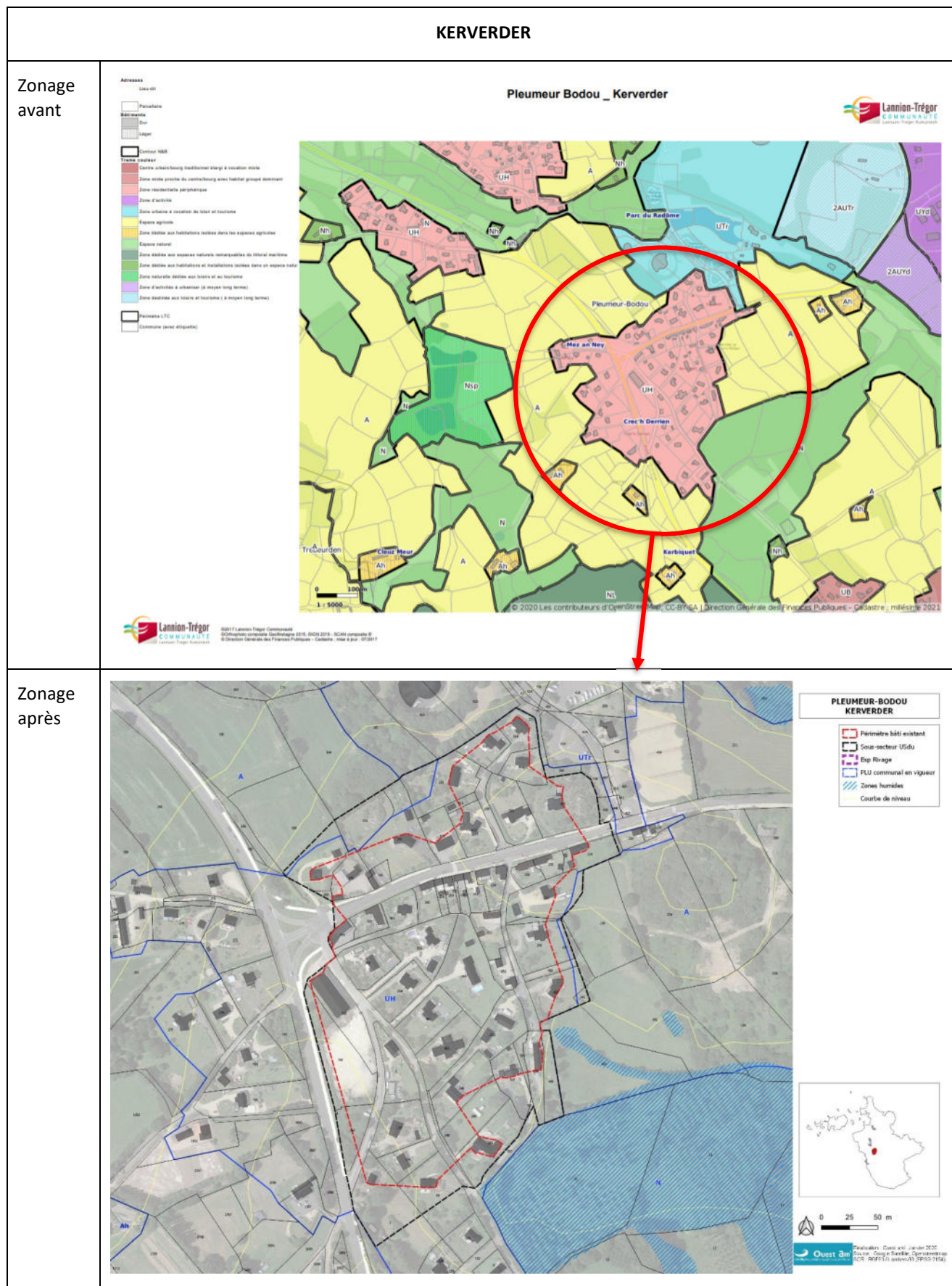
- A l'intérieur du « **périmètre bâti existant** », il y aura la possibilité de construire une nouvelle maison d'habitation, une extension de son habitation, des annexes accolées ;
- A l'extérieur du « **périmètre bâti existant** », mais dans les limites du zonage USdu seront uniquement permises les 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** ».

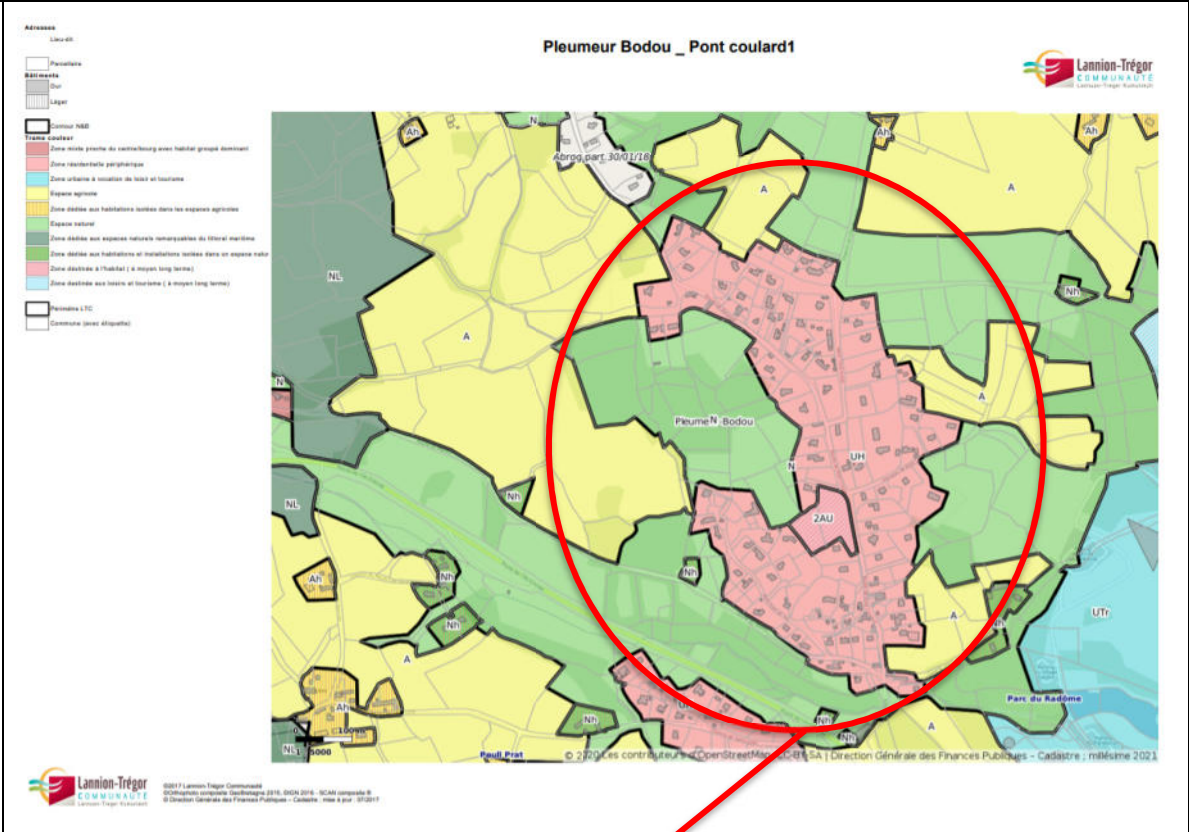
Cette délimitation conduit à adapter le périmètre de la zone UH du PLU en vigueur pour tenir compte des critères de délimitation des SDU.



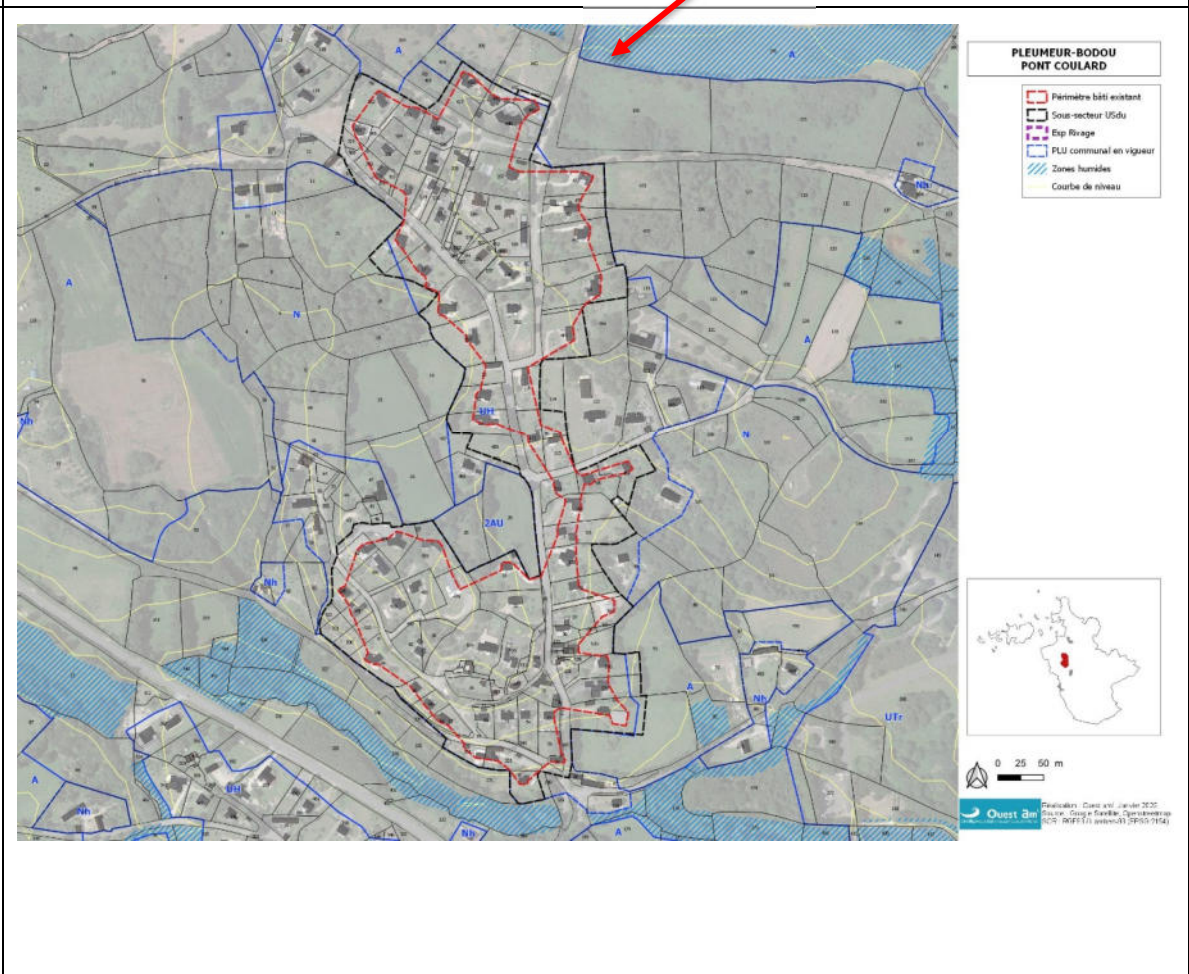


PONT COULARD 1 et 2

Zonage avant



Zonage après



[illegible]

Bilan des surfaces : les quatre périmètres USdu représentent une surface totale de 40,9 ha.

4.2 JUSTIFICATIONS DE LA REGLE ECRITE

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

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

Le règlement écrit est motivé par deux principes généraux :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il permet également la réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes des destinations « **commerces et activités de services** » et « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

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

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

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

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

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 m² disposant d'une géométrie et d'un accès opérants.

Le nombre de logements possible sur chaque gisement est obtenu à partir du nombre de parcelles de 450 m² possibles.

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

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

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



Dents creuses

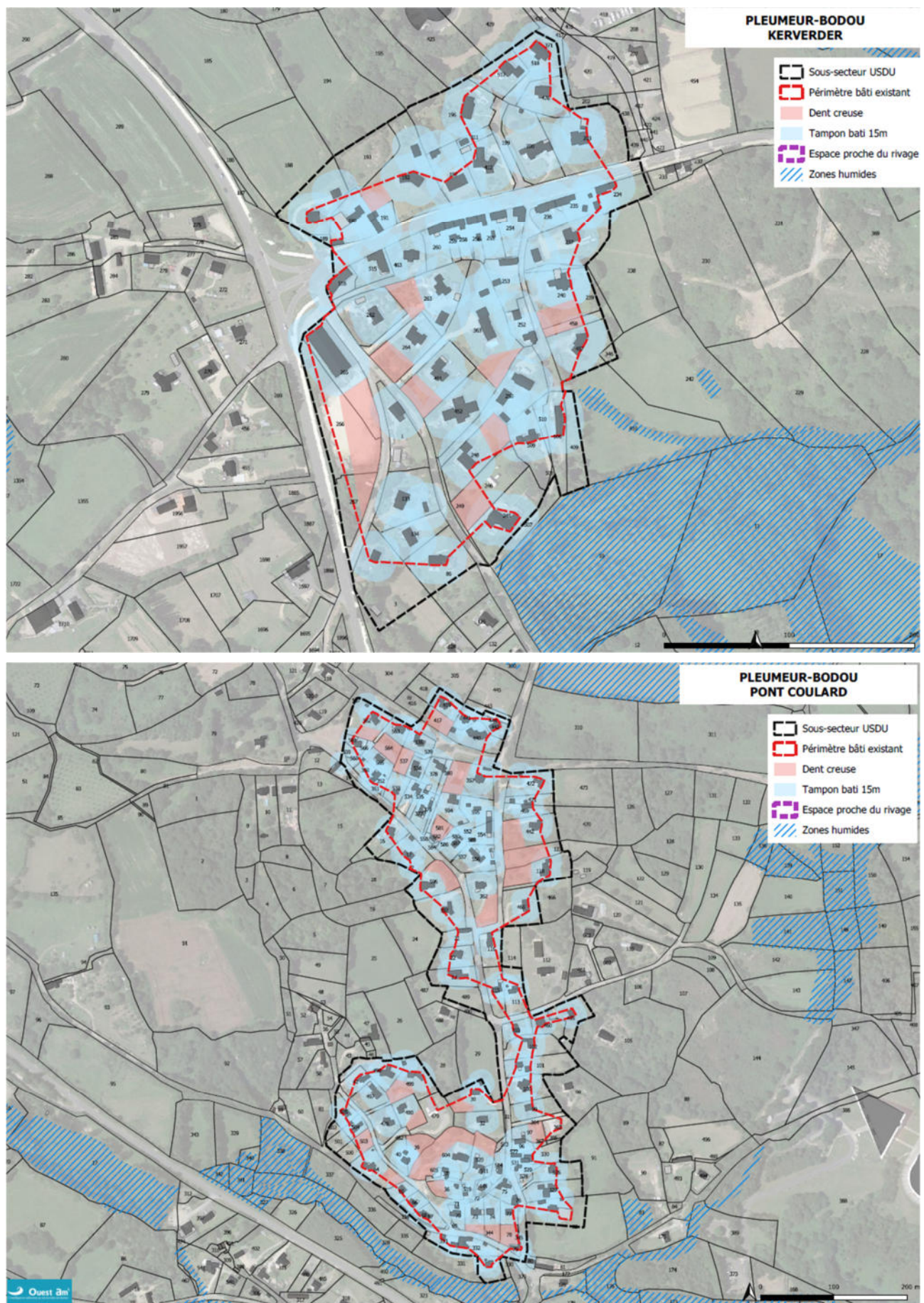


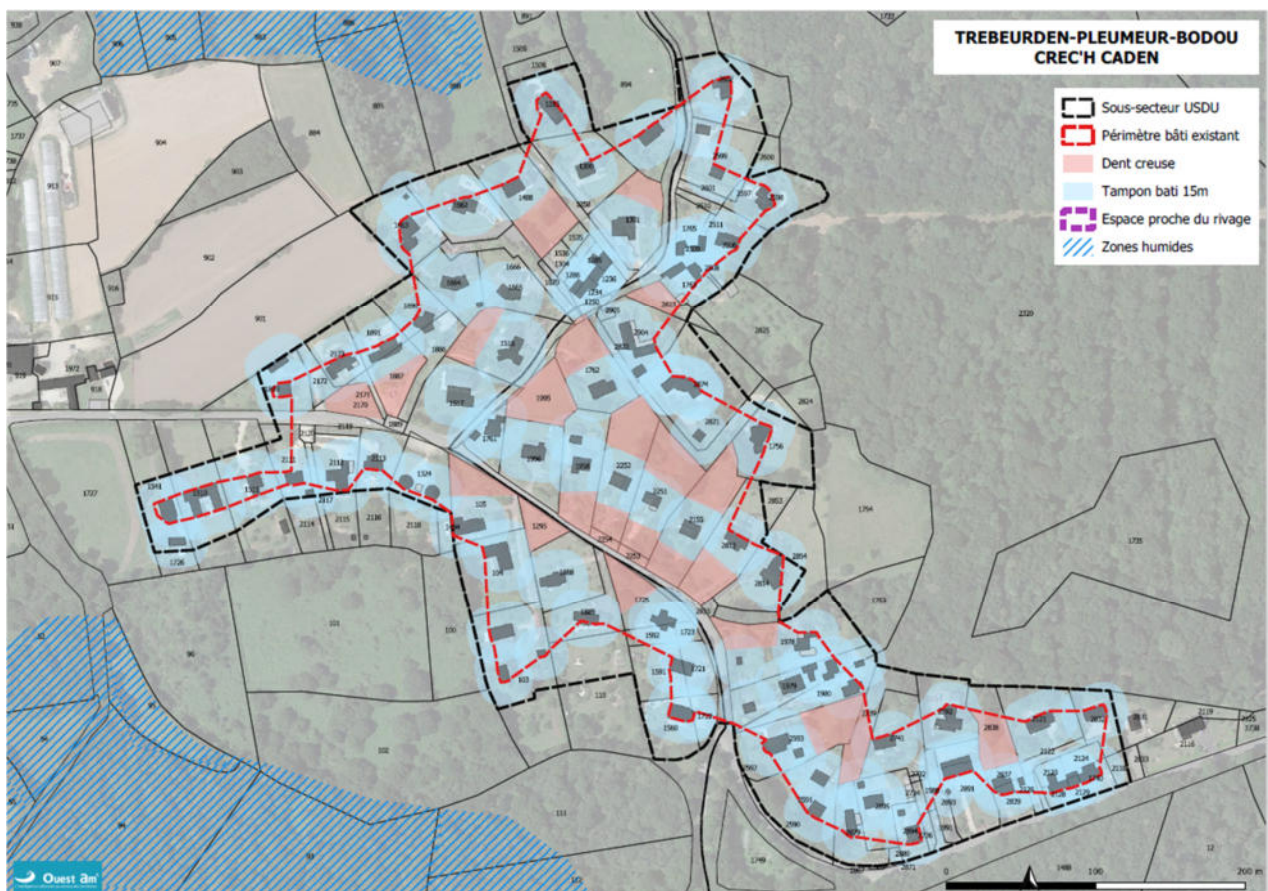
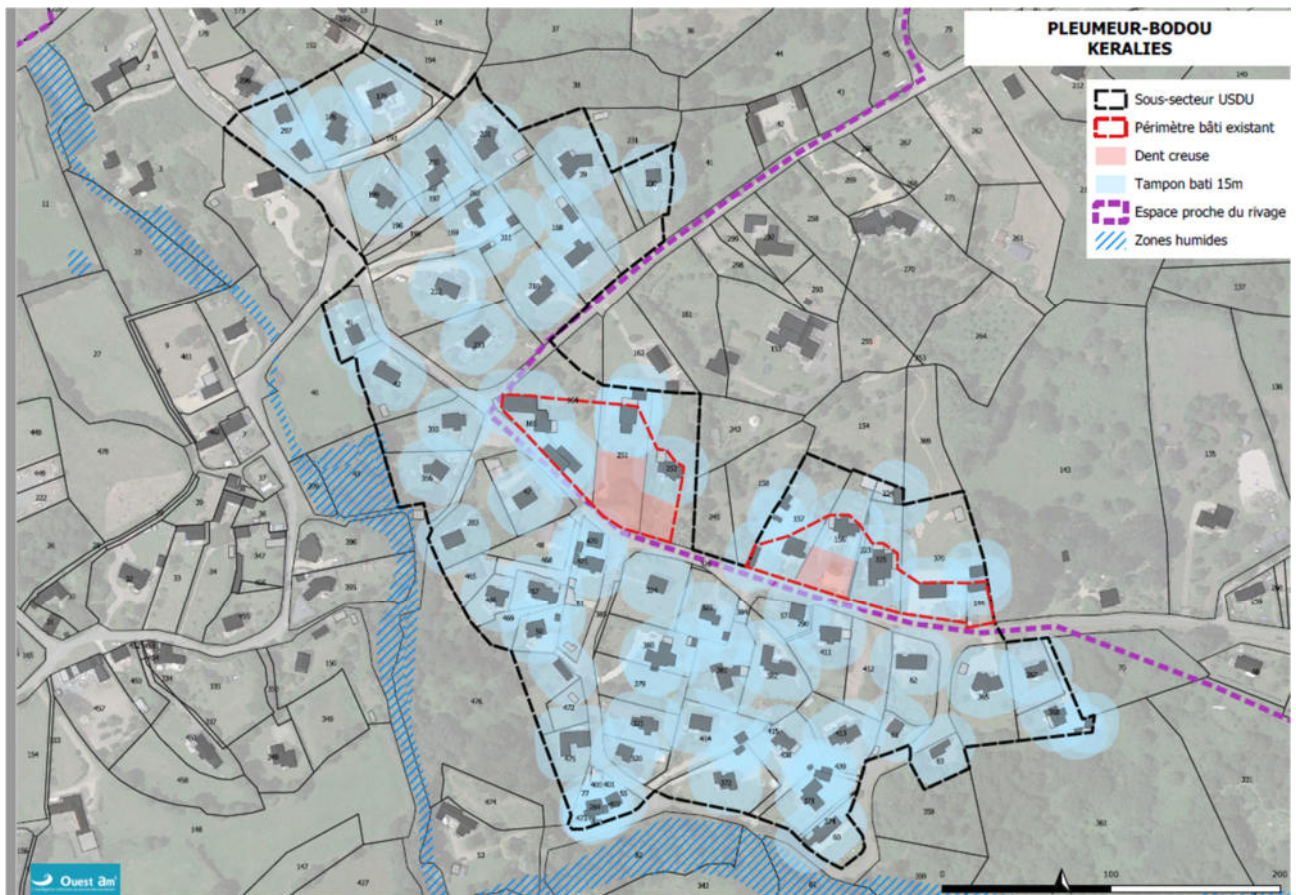
Fonds de parcelles propices au Bimby



Grandes unités foncières

5.2 CAPACITES DE DENSIFICATION DES SDU





Les cartes ci-dessus identifient 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 m2	Nombre de gisements	Equivalent logements
CREC'H CADEN	11711	15	26
KERALIES 1	2341	2	5
KERVERDER	4391	9	10
PONT COULARD1	19183	23	43
TOTAL	37626	49	84

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 Pleumeur-Bodou à l'horizon 2040 : 560 logements

La capacité d'accueil théorique des Secteurs Déjà Urbanisés est estimée à 84 logements soit 15.2 % de l'objectif de production de logements pour la commune.

La faible proportion en termes de capacité d'accueil en logements des 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.* ».

Seul le Secteur Déjà Urbanisé de Kerverder 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.

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

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.

8.1.2 LE PATRIMOINE 8.1.2.1 LES PAYSAGES¹

Les entités paysagères

Cette carte illustre les entités paysagères de la commune de Pleumeur-Bodou, classées en neuf zones numérotées de 1 à 9. Les zones sont représentées par des hachures et des contours noirs sur un fond blanc. Des points rouges sont placés sur la carte pour identifier les localités : KERALIES, CREC'H COULARD, KERVERDER, et CREC'H CADEN. Une légende à gauche détaille chaque zone.

1
le bourg
étalé à l'origine selon la ligne de crête,
puis allongé le long de la RD21 ; en arrière,
bourg très discret, clocher peu visible de loin ;
hors la belle vue depuis la mer.

2
les bois de Pleumeur
bois protégés, remarquables,
ambiance fermée, peu pénétrable

3
plateau arrosé, au sud-est,
en légère dépression,
creusé d'un vallon et présence d'un château

4
les hauteurs en cote,
sur lesquelles s'appuient nombreux hameaux et le bourg

5
le plateau en cuvette du Radôme,
souvent allongé mais non aligné,
confusion entre les diverses antennes,
petits bocages qui camouflent les nombreux hameaux
confusion entre eux.

6
descente douce vers la mer,
parcels très habités et jardinés,
très touristique,
beaucoup des vues sur la côte découpée

7
pente douce
d'un coteau du valson,
encore très agricole,
belle vue le Radôme

8
l'île Grande,
à peine détachée sur la mer,
petite île très urbanisée,
lots de villégiature très courts.

9
partie du bord de côte
très urbaine,
allongé sur un coteau abrupt,
en prolongation de l'île Grande,
la regardant.

KERALIES

CREC'H COULARD

KERVERDER

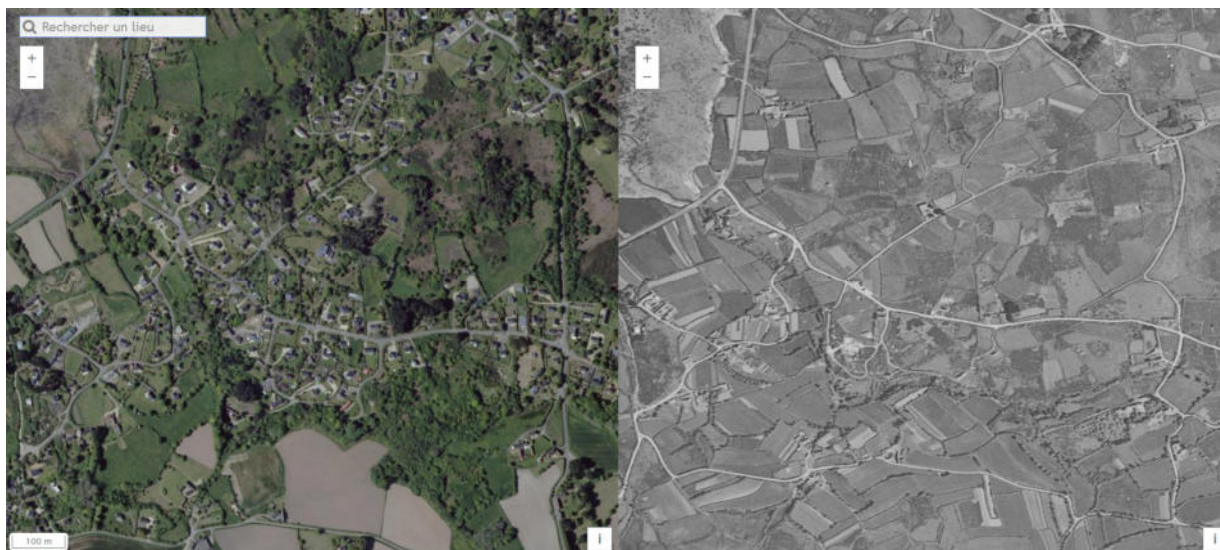
CREC'H CADEN

Pleumeur-Bodou – Révision du P.L.U. – Rapport de présentation

38

Keralies, Crec'h Coulard et Kerverder sont localisés dans le plateau du Radôme comprenant de petits bocages qui camouflent les hameaux. Crec'h Caden s'inscrit dans le paysage des bois de Pleumeur-Bodou.

Les illustrations suivantes² mettent en évidence le caractère récent de l'urbanisation réalisée au coup par coup ou sous forme de lotissement généralement peu denses. Cette évolution récente a contribué à la banalisation de ce paysage agricole.



KERALIES



CREC'H COULARD

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



KERVERDER



CREC'H CADEN

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

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

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

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

8.1.2.2 LES SITES ET MONUMENTS PROTEGES

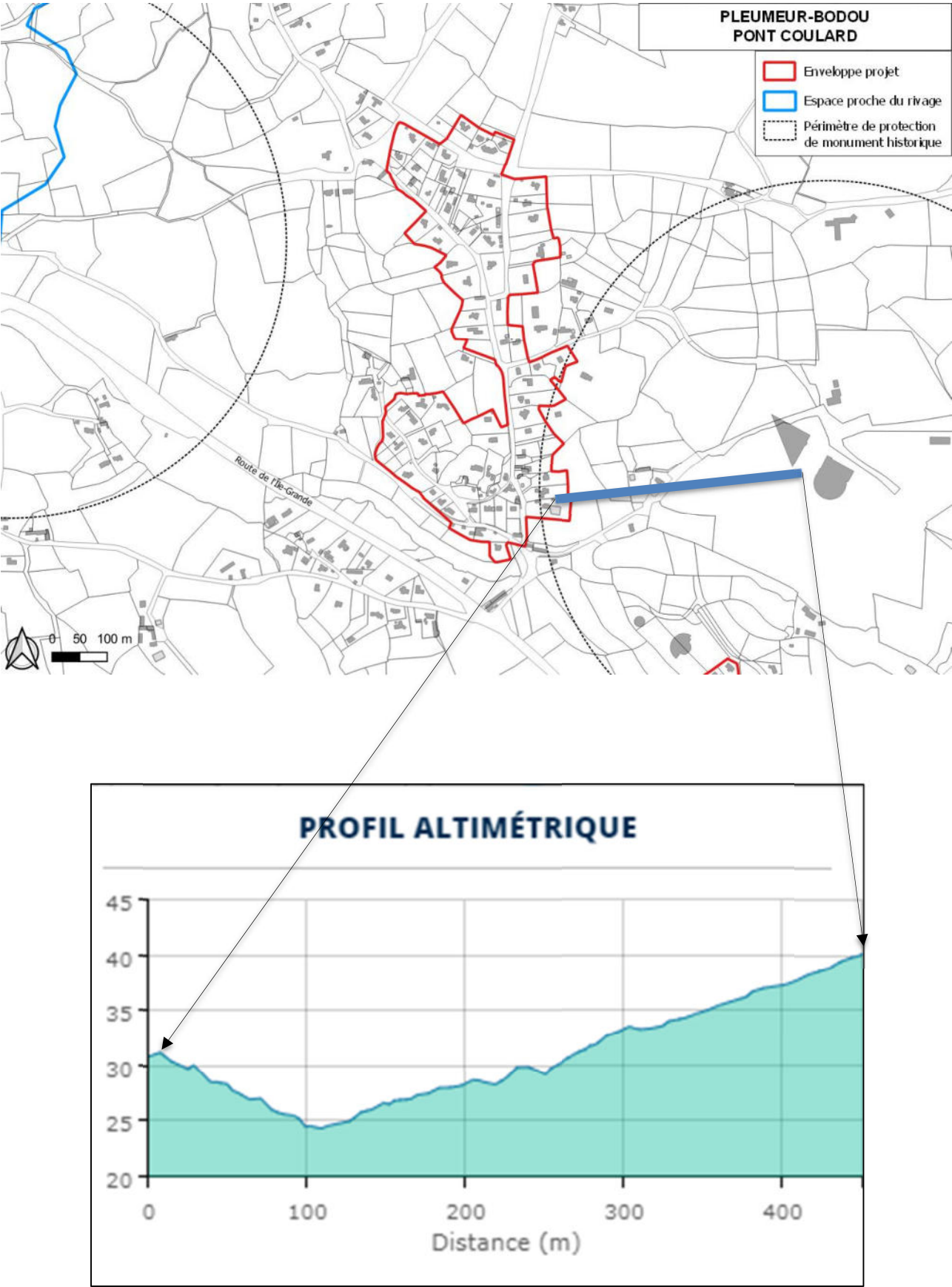
La commune de Pleumeur-Bodou est concernée par les sites et monuments protégés suivant :

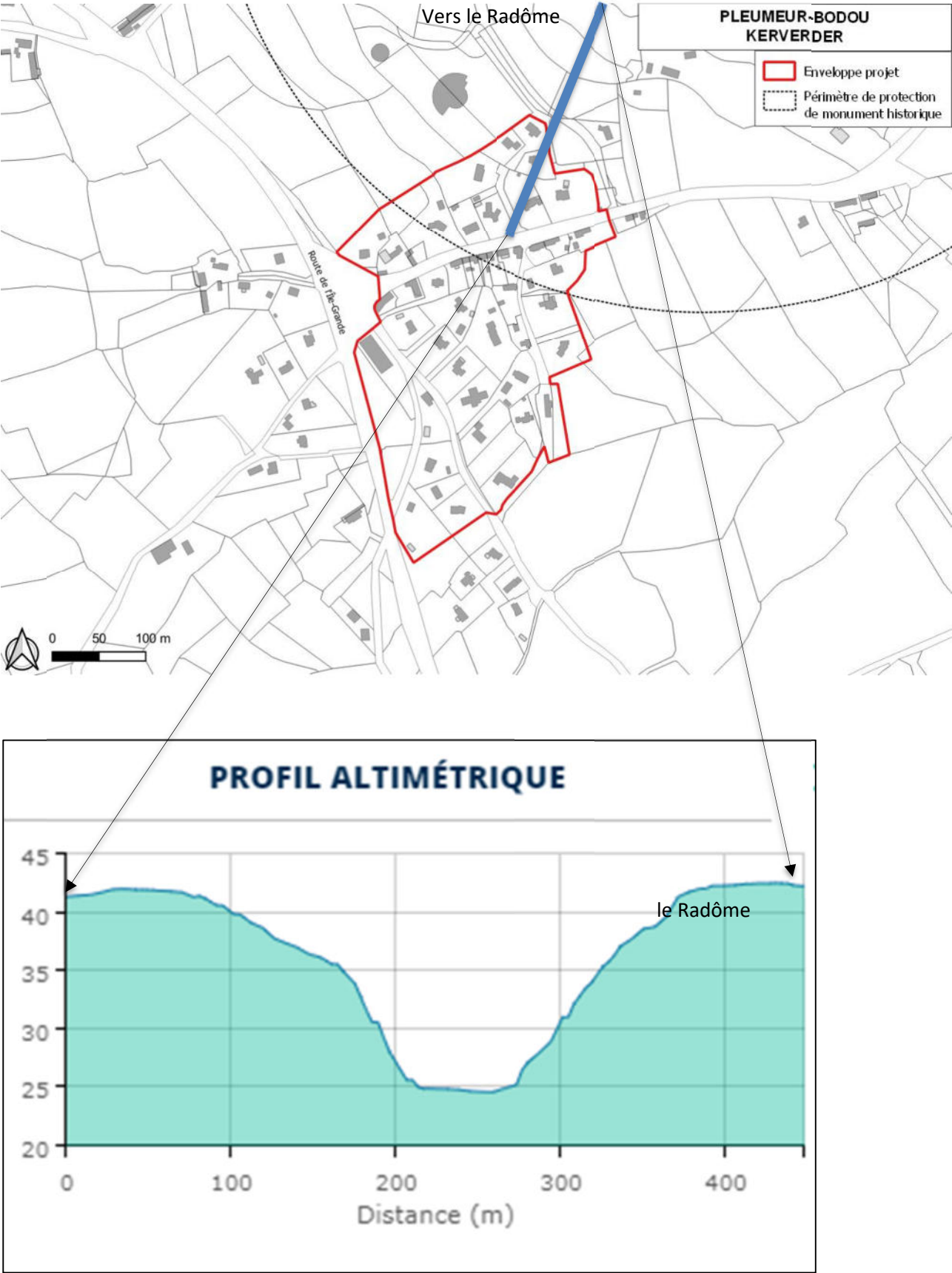
- Les périmètres de 500m de 5 Monuments Historiques

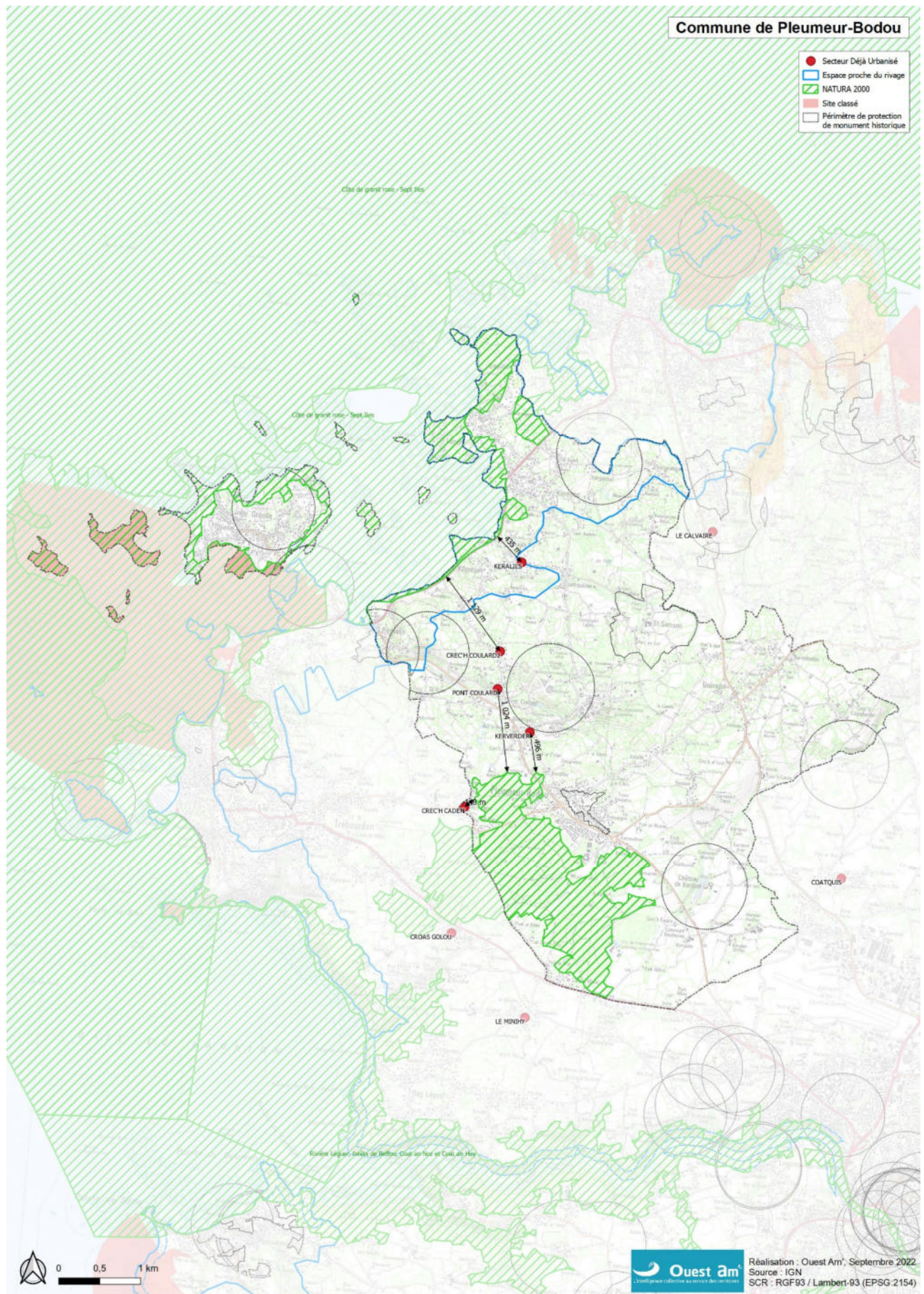
- **Les périmètres délimités des abords de 3 Monuments Historiques**

2 secteurs d'études sont situés partiellement dans l'emprise des périmètres de 500m d'un site protégé : Pont Coulard et de Kerverder.

On rappellera que les 2 secteurs sont déjà urbanisés 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.







8.1.3 LES ESPACES NATURELS ET NATURA 2000

8.1.3.1 La Trame Verte et Bleue

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

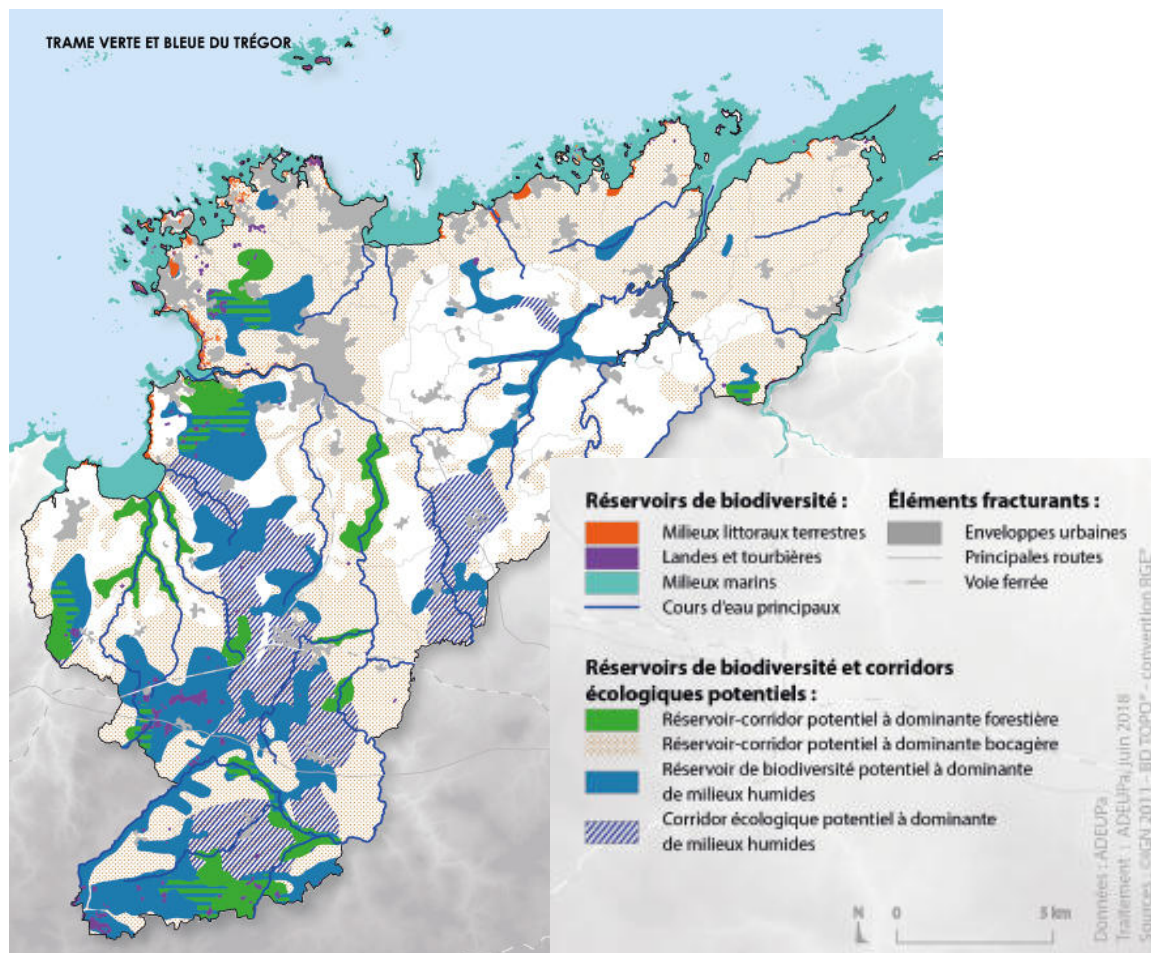
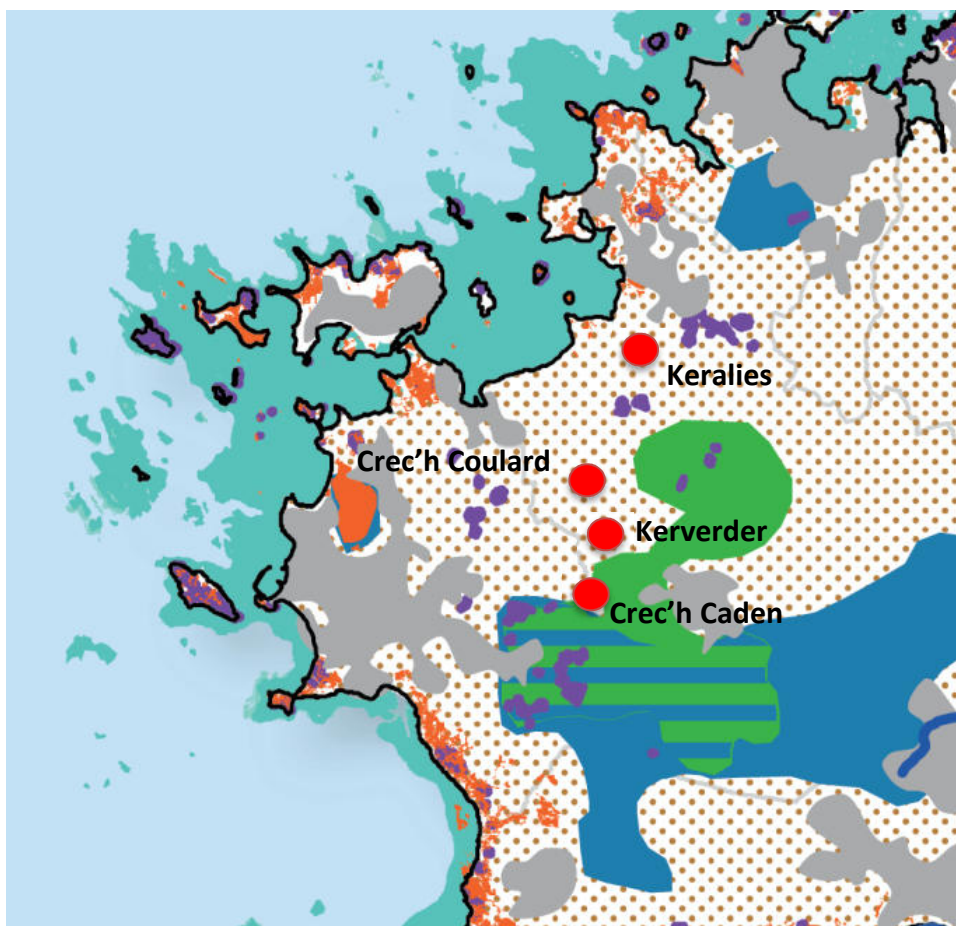


Figure 3 : TVB à l'échelle du SCoT

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



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 aucune réduction du périmètre de la zone N. 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 **Pleumeur-Bodou** est concernée par les sites Natura 2000 « **Côte de Granit Rose-Sept-Iles** » et « **Rivière Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay** ».

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

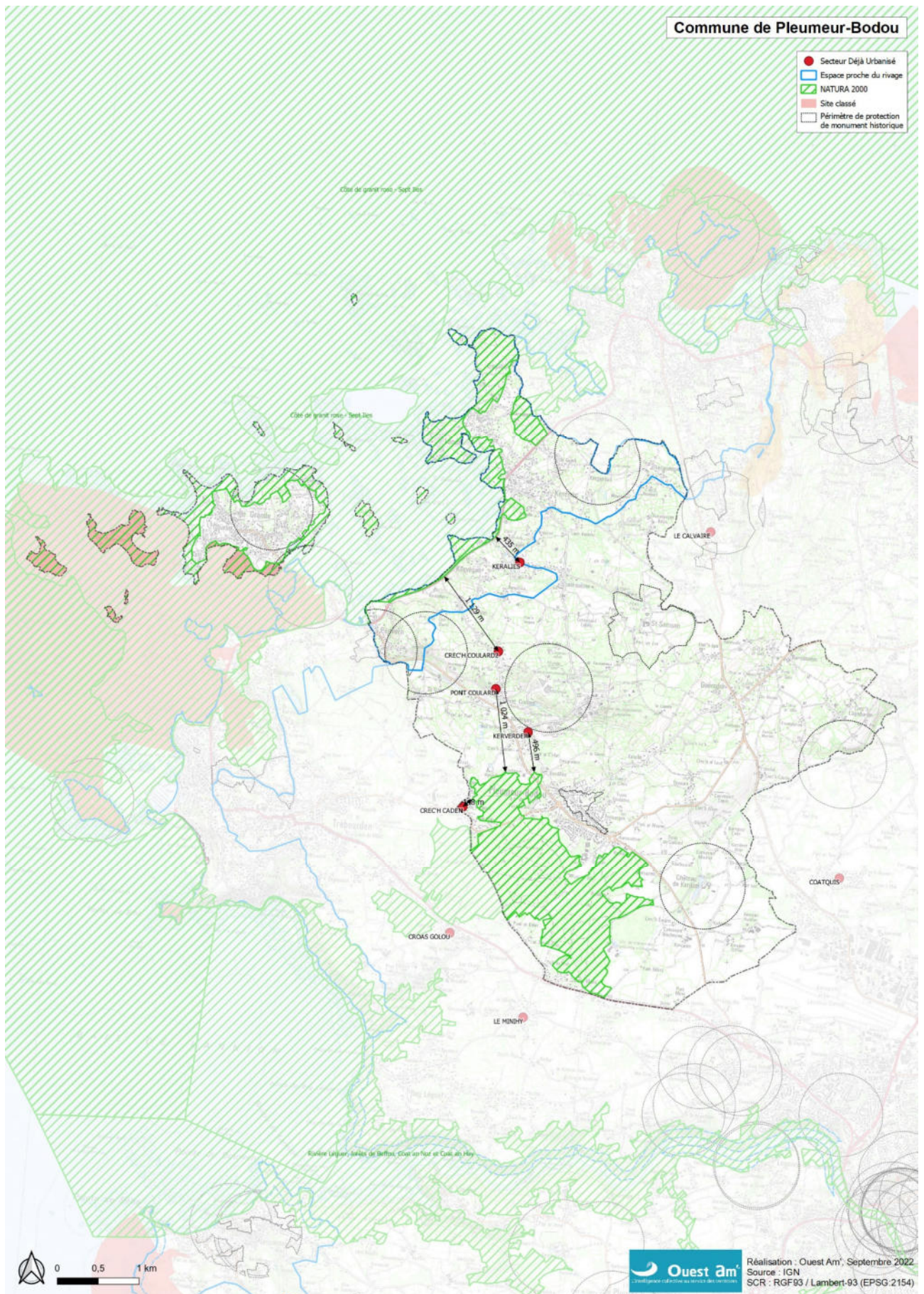


Figure 6 : Carte de synthèse des zones Natura 2000

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

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

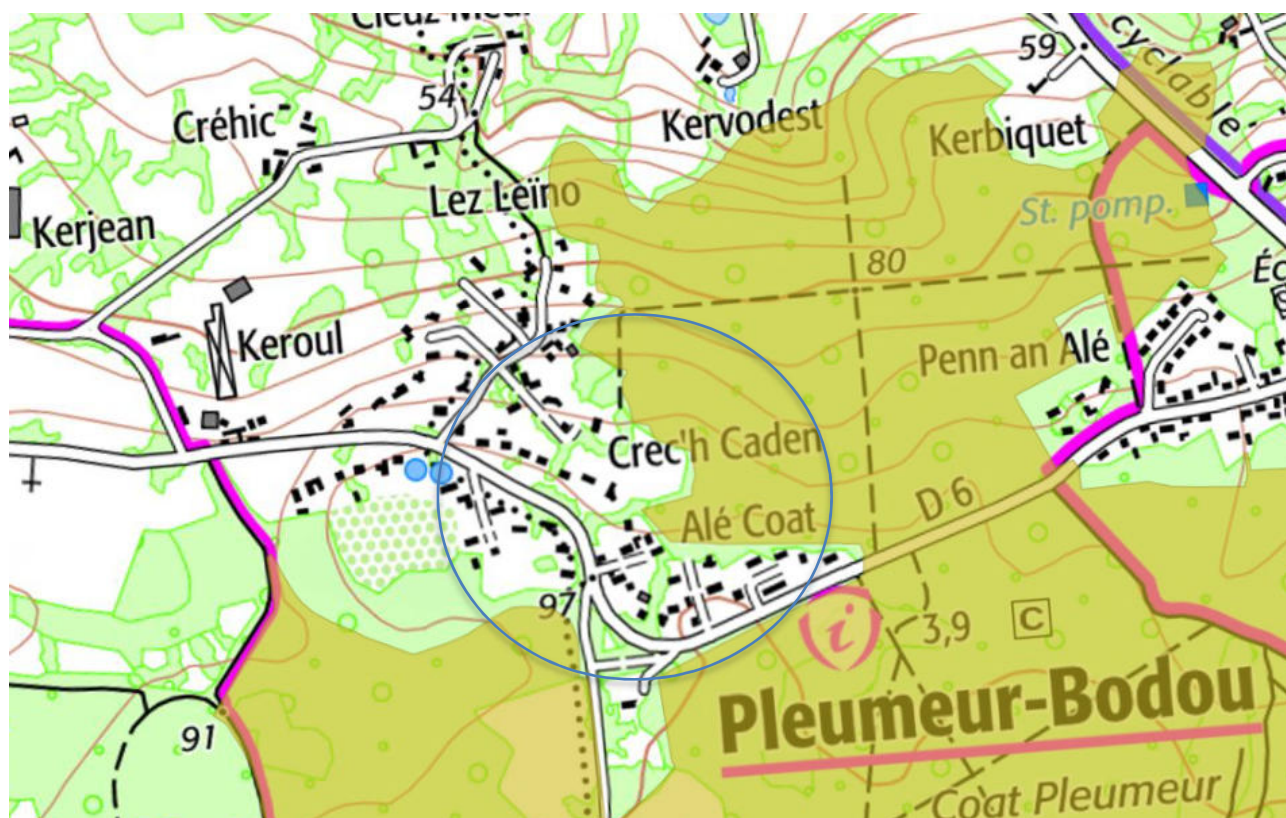
Nom du SDU	Distance au site Natura 2000	Situé dans un bassin versant en connexion directe avec le site Natura 2000
Crec'h Caden	Attenant	Non
Crec'h Coulard 1	1 024 m	Non
Crec'h Coulard 2	1 129 m	Non
Keralies	435 m	Non
Kerverder	496 m	Non

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.

Les SDU se situent hors des périmètres de protection Natura 2000. La présence de voies structurantes, comme la D21 et la D788, constitue des ruptures de connexions écologiques potentielles avec Natura 2000.

Cependant un SDU ne présente pas de ruptures : le périmètre USdu de Crec'h Caden est attenant au site Natura 2000. Il conviendra donc de veiller au bon état des systèmes d'assainissement des potentiels constructions futures au sein du SDU.



Source : Géoportail

Absence de rupture entre Crec'h Caden et Natura 2000

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.

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
Crec'h Caden	Assainissement individuel	/	26	Enjeu environnemental : risque de pollution diffuse
Kerverder	Assainissement individuel (quelques constructions reliées au réseau collectif)	/	10	Enjeu environnemental : risque de pollution diffuse
Pont Coulard	Assainissement individuel	/	43	Enjeu environnemental : risque de pollution diffuse
Keralies	Assainissement individuel	/	5	Enjeu environnemental : risque de pollution diffuse

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

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

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

8.1.4.2 L'eau pluviale

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

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

8.1.4.3 L'eau potable

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

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

8.1.5 LES RESSOURCES MINERALES

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.7 LES NUISANCES SONORES

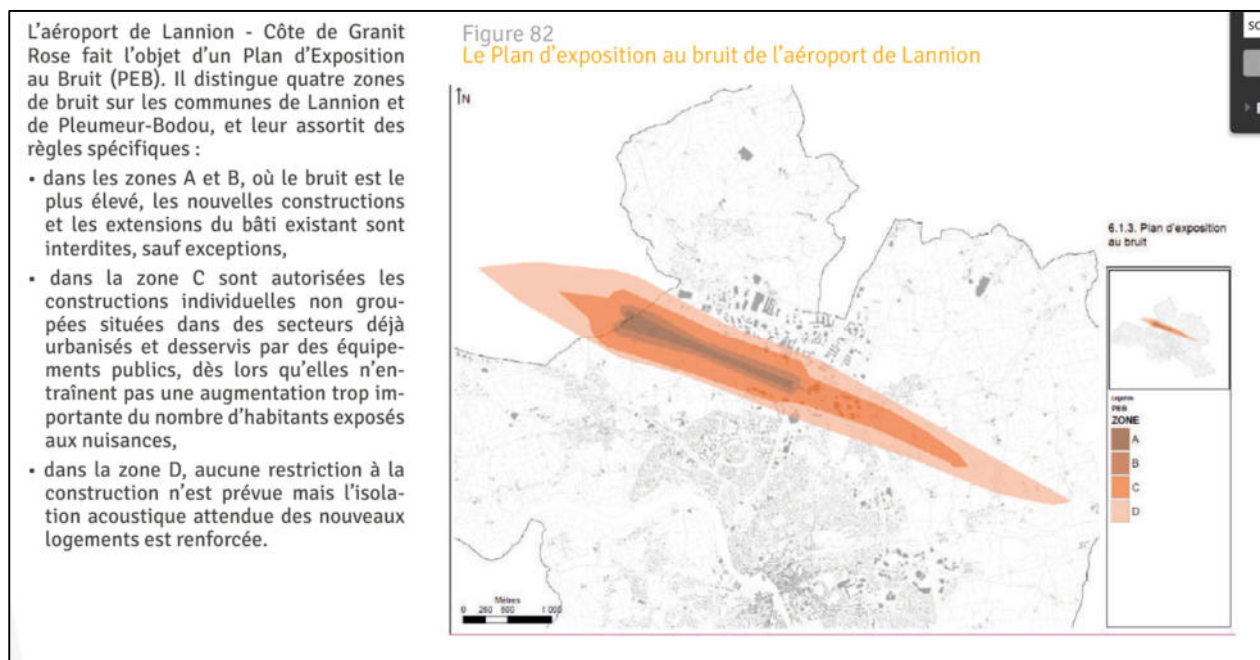
Les infrastructures de transport terrestre génératrices de nuisances sonores à l'échelle de Lannion-Trégor communauté sont les suivantes :

Infrastructure	Communes concernées
RN12	Plounérin, Plounévez-Moëdec
RD6	Louannec, Kermaria-Sulard, Coatréven, Minihiy-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-Locquema, Ploumilliau, Ploulec'h, Lannion, Rospez, Trézerny, Lanmérin, Coatréven, Minihiy-Tréguier, Plouguiel, Trédarzec, Pleudaniel, Lézardrieux
RD788	Lannion, Perros-Guirec, Trégastel

La commune est concernée par la principale source de pollution sonores suivantes :

Nom SDU	Voie concernée
Crec'h Caden	RD 6

En outre l'aéroport de Lannion - Côte de Granit Rose fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Il distingue quatre zones de bruit sur les communes de Lannion et de Pleumeur-Bodou, et leur assortit des règles spécifiques.



Aucun secteur n'est concerné à Pleumeur-Bodou.

Bien que la capacité d'accueil supplémentaire au sein des SDU soit limitée, une population supplémentaire sera cependant exposée aux nuisances sonores.

8.1.8 LES SITES ET SOLS POLLUES

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

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

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

8.1.9 LES DECHETS

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

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

8.1.10 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par les risques suivants :

Risques naturels								Risques technologiques		
Communes	Feu de forêt	Inondation	Inondation par submersion marine	Mouvement de terrain	Phénomènes météorologiques Tempête et grains (vent)	Radon	Séisme	Rupture de barrage	Transport de marchandises dangereuses	Total général
Pleumeur Bodou		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.**

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

8.1.12 CONCLUSION

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

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

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

8.2.1 LA DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER »

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

Le tableau suivant rappelle les enjeux potentiels :

Thématiques	Incidences négatives potentielles	Règles permettant la réduction des incidences négatives potentielles
Paysages : Volet urbain et architectural	<p>Les 2 SDU de Kerverder et Pont Goulard sont partiellement situé dans le périmètre de 500 m de protection du Radôme</p> <p>Une densification du bâti possible mais une capacité d'accueil faible</p>	<p>Mise en place du périmètre de l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain et encadrer les mutations du paysage urbain</p> <p>Cf. articles 1 et 2 : 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>Articles 6, 7, 9 et 10 : règles d'implantation et de hauteur destinées à intégrer les nouvelles constructions dans la morphologie urbaine existante des SDU.</p>
Eau : Cycle de l'eau – eaux usées et eaux pluviales	<p>La densification possible augmente le volume des eaux usées et le niveau d'imperméabilisation par les eaux pluviales notamment en amont de Natura 2000</p>	<p>Article 4 : 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>Article 9 et 14 : 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>
Risques naturels et technologiques et santé	<p>Accès sur routes départementales</p> <p>Proximité de voies bruyantes</p>	<p>Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation.</p> <p>Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.</p>

8.2.2 CONCLUSION

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

8.3 CONCLUSION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

Les évolutions envisagées présentent des impacts non significatifs sur le paysage et sur l'eau, et au regard des effets sur la santé induits par les risques de nuisances sonores :

- 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.
- Sur la thématique Nuisances sonores et santé, les dispositions générales du PLU relatives à la prise en compte du risque lié aux infrastructures routières.

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

9. RESUME NON TECHNIQUE

9.1 PREAMBULE : CONTEXTE GENERAL ET PROCEDURE

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

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

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

Le SCoT identifie **les Secteurs Déjà Urbanisés** suivants dans la commune de Pleumeur-Bodou :

- Crec'h Caden (Situé en partie dans la commune de Trébeurden)
- Kerverder
- Pont Coulard 1 et 2
- Keralies

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

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

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

9.2 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES

Concernant l'évolution du règlement graphique :

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

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

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

Ainsi deux périmètres vont apparaître sur le règlement graphique :

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

Cette délimitation conduit à adapter le périmètre de la zone UH 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 : les 4 périmètres USdu représentent une surface totale de 40,9 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
Crec'h Caden	Attenant	Non
Crec'h Coulard 1	1 024 m	Non
Crec'h Coulard 2	1 129 m	Non
Keralies	435 m	Non
Kerverder	496 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.

Les SDU se situent hors des périmètres de protection Natura 2000. La présence de voies structurantes, comme la D21 et la D788, constitue des ruptures de connexions écologiques potentielles avec Natura 2000.

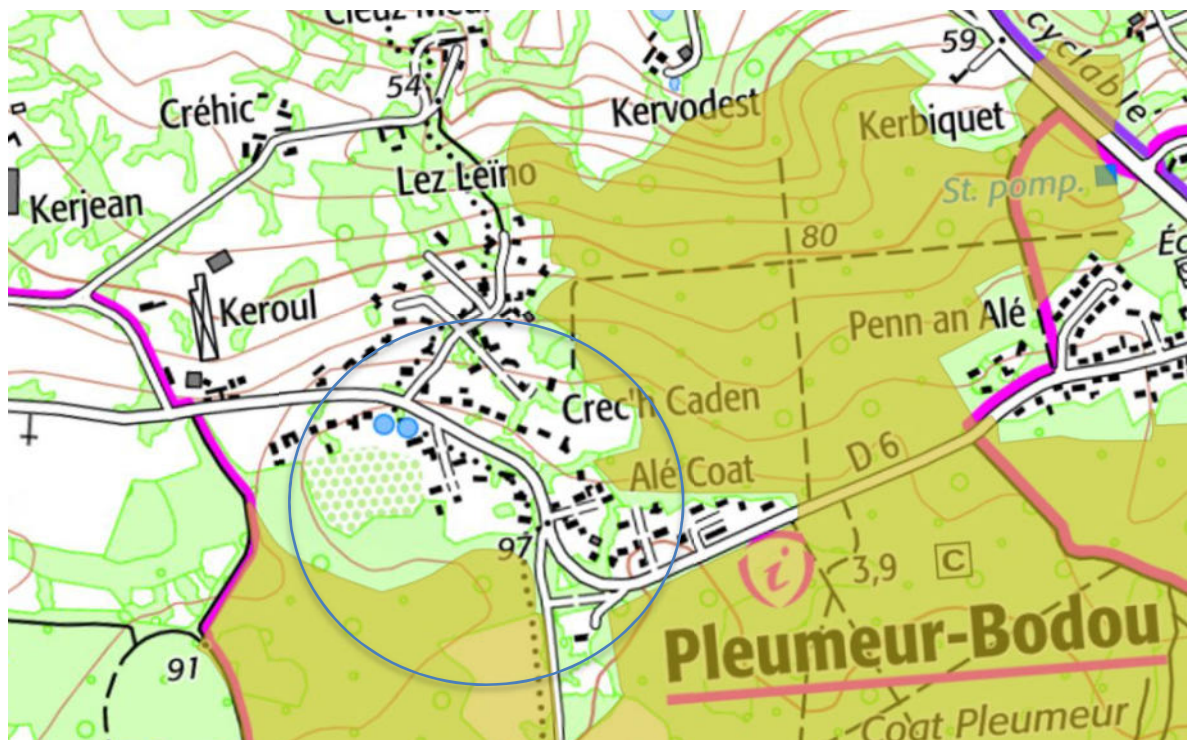
Cependant un SDU ne présente pas de ruptures : le périmètre USdu de Crec'h Caden est attenant au site Natura 2000.

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.

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.

Absence de rupture entre Crec'h Caden et Natura 2000



Source : Géoportail

9.5 ENJEUX IDENTIFIES A L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

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

9.5.1 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
Paysages : Volet urbain et architectural	Les 2 SDU de Kerverder et Pont Goulard sont partiellement situés dans le périmètre de 500 m de protection du Radôme	Mise en place du périmètre de l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain et encadrer les mutations du paysage urbain

	Une densification du bâti possible mais une capacité d'accueil faible	<p>Cf. articles 1 et 2 : 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>Articles 6, 7, 9 et 10 : règles d'implantation et de hauteur destinées à intégrer les nouvelles constructions dans la morphologie urbaine existante des SDU.</p>
Eau : 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>Article 4 : obligation de raccordement au réseau collectif d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions.</p> <p>Article 9 et 14 : 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>
Risques naturels et technologiques et santé	Accès sur routes départementales Proximité de voies bruyantes	<p>Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation.</p> <p>Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.</p>

9.5.2 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, et au regard des effets sur la santé induits par les risques de nuisances sonores :

- 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.
- Sur la thématique Nuisances sonores et santé, les dispositions générales du PLU relatives à la prise en compte du risque lié aux infrastructures routières.

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 concourt-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	MOS	Le développement de l'habitat respecte-t-il les prescriptions du	Les constructions sont autorisées uniquement

	enveloppes urbaines de référence		DOO en matière de densification ?	dans l'espace déjà urbanisé
--	-------------------------------------	--	--------------------------------------	--------------------------------

11. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Auteurs de l'évaluation environnementale

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

Démarche générale

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

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

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

Analyse à l'échelle des périmètres des Secteurs Déjà Urbanisés

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

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

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

Analyse vis-à-vis de la zone Natura 2000

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

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

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

Conclusion de l'évaluation environnementale

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

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

Dans le cas de Pleumeur-Bodou, 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 Pleumeur-Bodou sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur les sites Natura 2000 « **Côte de Granit Rose-Sept-Iles** » (FR5300009) et « **Rivière Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay** » (FR5300008).

12.1.1 DESCRIPTION, ENJEUX ET OBJECTIFS DES SITES NATURA 2000

Le site : Rivière du Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay

Ce site Natura 2000 correspond à quatre milieux distincts à savoir la Rivière Léguer, la Forêt de Beffou, la Forêt de Coat An Noz et la Forêt de Coat An Hay. Ces milieux abritent de nombreux habitats d'intérêt communautaire comme la végétation flottante de renoncules des rivières planitiaires, les hêtraies neutrophiles de l'Asperulo-Fagetum et les forêts alluviales résiduelles des domaines medioeuropéen et atlantique (habitat prioritaire). Parmi ces milieux d'intérêt, certains sont rares comme la chênaie sessiflore à Alisier torminal localement pénétrée de fourrés d'Arbousiers (espèce méditerranéenne-atlantique) en situation apparemment spontanée.

Ces habitats sont favorables à de nombreuses espèces notamment pour l'ichtyofaune (Saumon Atlantique) et les mammifères (Loutre d'Europe et chiroptères).

Le site : Côte de Granit Rose Sept-Iles

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. Il est frontalier avec le site Natura 2000 Trégor Goëlo.

Ce site correspond à un vaste espace marin et littoral granitique composé de nombreux îlots, récifs, marais littoraux, dunes, landes, formant un ensemble extrêmement découpé et varié d'un intérêt écologique et paysager majeur. Par ailleurs, on note la présence de paysages sous-marins d'une qualité exceptionnelle, caractérisée par des falaises et par des tombants rocheux successifs monumentaux. Entre la côte et le large, on note la présence d'innombrables îlots et écueils atténuant l'effet de la houle et créant derrière eux un vaste estran où alternent roches et sédiments divers. Les vents et les vagues du secteur provoquent un brassage permettant de remettre en suspension des particules sédimentaires et ainsi enrichir l'eau en éléments nutritifs. Ces îlots servent de zone de repos, d'hivernage et de reproduction à de nombreuses espèces notamment des oiseaux.

C'est aussi un site de fréquentation saisonnière par des mammifères marins (Grand Dauphin, Dauphin commun, Marsouin commun) en migration. Mais l'enjeu porte essentiellement sur le Phoque gris, reproducteur dans l'archipel des Sept Iles. Cette espèce fréquente toute l'année l'ensemble de la zone d'extension du site Natura 2000, jusqu'à l'archipel des Triagoz. Elle effectue l'ensemble de son cycle dans ce site ou à proximité : présence à terre pour la mise bas, l'allaitement, la mue, le repos et dans les eaux marines avoisinantes pour l'alimentation et le repos.

Ce site constitue également le débouché en mer de la population de saumon atlantique du bassin du Léguer.

Il abrite de nombreux îles et îlots, comme les Sept Îles permettant la reproduction et l'hivernage de bon nombre d'oiseaux justifiant ainsi la mise en place de la Zone de Protection Spéciale qui est confondue avec la Zone Spéciale de Conservation.

L'intérêt majeur de la ZPS réside dans la présence d'importantes colonies d'oiseaux marins et dans la diversité des espèces présentes sur l'archipel des Sept-Îles. Il s'agit, pour ces espèces, d'un site majeur à l'échelle nationale. Ce ne sont pas moins de 12 espèces inféodées aux milieux marins qui se reproduisent à l'heure actuelle sur les îles de l'archipel. Les Sept-Îles constituent pour une de ces espèces l'unique point de nidification connu en France, et abritent pour d'autres l'essentiel des effectifs nicheurs français. C'est ainsi le principal point de nidification en France du Fou de Bassan, et les Sept-Îles abritent la quasitotalité de la population nicheuse française de Macareux moine, de Puffin des Anglais et de Pingouin torda. C'est aussi un site majeur pour la reproduction du Fulmar boréal, avec 8% du nombre de couples nichant en France. L'archipel des Sept-Îles est également un site important pour l'hivernage du Bécasseau violet, dont le nombre atteint la cinquantaine d'individus soit environ 10% de l'effectif connu hivernant chaque année en France.

Le reste de la ZPS abrite une grande diversité de milieux : eaux marines, estran, îles et îlots, dunes, cordons de galets et estuaires. Ces milieux sont également favorables à de nombreuses espèces d'oiseaux qui peuvent utiliser ces habitats comme zone de chasse, de repos, de reproduction, etc.

Parmi les oiseaux présents sur ce site, la majorité des espèces correspond à des oiseaux inféodés à la mer et au littoral appelés les laro-limicoles.

Habitats et espèces d'intérêt communautaire

Le site : Rivière du Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay

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

Types d'habitats			Évaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
1130 Estuaires		36,82 (2%)	B	B	B	B
1140 Replats boueux ou sableux exondés à marée basse		55,23 (3%)	A	C	B	B
1150 Lagunes côtières	X	0,3 (0,01%)	D			
1170 Récifs		18,41 (1%)	B	B	B	B
1210 Végétation annuelle des laissés de mer		0,2 (0,01%)	D			
1220 Végétation vivace des rivages de galets		0,6 (0,02%)	D			
1230 Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques		1,4 (0,04%)	C	C	B	B
1310 Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses		0,2 (0%)	D			
1330 Prés-salés atlantiques (<i>Glaucopuccinellietalia maritima</i>)		2,8 (0,09%)	C	C	C	B
3260 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculus fluitans</i> et du <i>Callitriche-Batrachion</i>		25,5 (0,8%)	A	C	A	A
4020 Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i>	X	2,54 (0,08%)	D			
4030 Landes sèches européennes		7,2 (0,22%)	C	C	C	C
6410 Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)		1,68 (0,05%)	C	C	C	C
6430 Mégaphorbiales hygrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnards à alpin		15,4 (0,48%)	D			
7110 Tourbières hautes actives	X	2,6 (0,08%)	D			
7140 Tourbières de transition et tremblantes		0,07 (0%)	D			
8220 Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique		1,54 (0,05%)	B	C	B	A
91D0 Tourbières boisées	X	33,8 (1,05%)	B	C	B	A
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	28 (0,87%)	B	C	C	C
9120 Hétraies acidophiles atlantiques à sous-bois à <i>Ilex</i> et parfois à <i>Taxus</i> (<i>Quercion roboret-petraeae</i> ou <i>ilici-Fagenion</i>)		540 (16,85%)	A	C	B	B
9130 Hétraies de l' <i>Asperulo-Fagetum</i>		111,2 (3,47%)	A	C	B	B

Représentativité : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative » ; D = « Présence non significative ».

Superficie relative : A = $100 \geq p > 15\%$; B = $15 \geq p > 2\%$; C = $2 \geq p > 0\%$.

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	Isolement	Évaluation globale
<i>Elona quimperiana</i>	I	P	B	B	C	B
<i>Euphydryas aurinia</i>	I	P	C	B	C	B
<i>Lucanus cervus</i>	I	P	D			
<i>Petromyzon marinus</i>	F	R	C	C	C	C
<i>ampetra planeri</i>	F	P	C	B	C	B
<i>Alosa alosa</i>	F	R	D			
<i>Alosa alosa</i>	F	C	D			
<i>Alosa fallax</i>	F	R	D			
<i>Alosa fallax</i>	F	C	D			
<i>Salmo salar</i>	F	R	C	B	C	B
<i>Cottus gobio</i>	F	P	C	B	C	B
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	M	P	C	B	C	B

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolement	Évaluation globale
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	M	P	C	C	C	C
<i>Barbastella barbastellus</i>	M	P	C	B	C	B
<i>Myotis bechsteinii</i>	M	P	C	B	C	B
<i>Myotis myotis</i>	M	P	C	B	C	B
<i>Lutra lutra</i>	M	P	C	A	C	A
<i>Vandenbergia speciosa</i>	P	P	B	B	A	B
<i>Luronium natans</i>	P	P	D			

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 = $100 \geq p > 15\%$; B = $15 \geq p > 2\%$; C = $2 \geq p > 0\%$; D = Non significative.

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

Isolement : 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 ».

Le site : Côte de Granit Rose Sept-Iles

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

Types d'habitats			Évaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
110 Bords de sable à faible couverture permanente d'eau marine		10636 (14,74%)	A	C	A	A
1140 Replats boueux ou sableux exondés à marée basse		577,86 (0,8%)	B	C	B	B
1150 Lagunes côtières	X	1,61 (0%)	C	C	A	B
1170 Récifs		11218 (15,55%)	A	C	A	A
1210 Végétation annuelle des laissés de mer		0,39 (0%)	D			
1220 Végétation vivace des rivages de galets		25,78 (0,04%)	C	C	B	B
1230 Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques		3,7 (0,01%)	C	C	B	B
1310 Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses		6,1 (0,01%)	D			
1330 Prés-salés atlantiques (<i>Glaucopuccinellietalia maritima</i>)		30,99 (0,04%)	C	C	B	B
1410 Prés-salés méditerranéens (<i>Juncetalia maritimi</i>)		0,25 (0%)	D			
2110 Dunes mobiles embryonnaires		1,75 (0%)	D			
2120 Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)		3,46 (0%)	D			
2130 Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	X	21,98 (0,03%)	C	C	C	B
2150 Dunes fixées décalcifiées atlantiques (<i>Calluno-Ulicetalia</i>)	X	0,2 (0%)	D			
2190 Dépressions humides intradunaires		0,52 (0%)	D			
3110 Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (<i>Littorelletalia uniflorae</i>)		0,23 (0%)	D			
3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du <i>Magnopotamion</i> ou de l' <i>Hydrocharition</i>		0,39 (0%)	D			
4030 Landes sèches européennes		34,47 (0,05%)	C	C	B	B
6410 Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)		1,04 (0%)	D			
6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin		0,31 (0%)	D			
8220 Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique		0,44 (0%)	D			
8230 Roches siliceuses avec végétation pionnière du <i>Sedo-Scleranthion</i> ou du <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>		0,72 (0%)	D			
9130 Hétraies de l' <i>Asperulo-Fagetum</i>		5,19 (0,01%)	D			
9180 Forêts de pentes, éboulis ou ravins du <i>Tilio-Acerion</i>	X	0,08 (0%)	D			

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	Isolement	Évaluation globale
<i>Elona quimperiana</i>	I	P	C	B	C	B
<i>Lucanus cervus</i>	I	P	D			
<i>Petromyzon marinus</i>	F	C	C	B	C	B
<i>Alosa alosa</i>	F	C	C	B	C	B
<i>Alosa fallax</i>	F	C	C	B	C	B
<i>Salmo salar</i>	F	C	C	B	C	B
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	M	W	C	B	C	B
<i>Tursiops truncatus</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Phocoena phocoena</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Halichoerus grypus</i>	M	R	A	B	C	B
<i>Halichoerus grypus</i>	M	C	A	A	C	B
<i>Phoca vitulina</i>	M	C	D			

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolement	Évaluation globale
<i>Vandenboschia speciosa</i>	P	P	C	B	C	C
<i>Rumex rupestris</i>	P	P	C	B	C	C

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 = $100 \geq p > 15\%$; B = $15 \geq p > 2\%$; C = $2 \geq p > 0\%$; D = Non significative.
 Conservation : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Moyenne / réduite ».
 Isolement : 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 ».



Pièce 4 Règlement

PLU approuvé le 13 mars 2014
Modification simplifiée n°1 du 30 janvier 2018,
Modifications simplifiées n°2 10 décembre 2019,
Modification simplifiée n°3 du 14 mars 2023

AVANT-PROPOS

RAPPEL DES PRINCIPES ET ARTICLES FONDAMENTAUX POUR **PROMOUVOIR L'ENVIRONNEMENT ET L'AMENAGEMENT DURABLE DANS LES** **DOCUMENTS D'URBANISME**

(source : plaquette du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable)

1. Prendre en compte l'environnement dans les documents d'urbanisme c'est :
 - ↗ *Répondre aux attentes des populations actuelles et veiller à préserver l'environnement pour les générations futures. L'environnement est à considérer non pas comme une somme de contraintes mais davantage comme un potentiel pour le développement local.*
2. Intégrer les principes d'équilibre, d'économie et de respect de l'environnement dans les documents d'urbanisme c'est concilier :
 - ↗ *L'équilibre entre développement et préservation des espaces et paysages naturels,*
 - ↗ *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,*
 - ↗ *Le respect de l'environnement.*
3. Plusieurs textes imposent cette prise en compte de l'environnement (liste non exhaustive) :
 - ↗ Article L.110 du Code de l'Urbanisme
 - ↗ Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme
 - ↗ L'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004
 - ↗ Charte de l'environnement adoptée le 28 février 2005
 - ↗ Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1)
 - ↗ Directive « oiseaux » du 30 novembre 2009
 - ↗ Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2

La commune de PLEUMEUR-BODOU intègre cette démarche de promotion de l'aménagement durable dans son document d'urbanisme au travers des différentes pièces du P.L.U. : PADD, zonage, orientations d'aménagement et de programmation, et différents articles du présent règlement.

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	5
Chapitre 1	Champ d'application territorial du plan	
Chapitre 2	Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	
Chapitre 3	Division du territoire en zones	
Chapitre 4	Adaptations mineures	
Chapitre 5	Rappels	
Chapitre 6	Dispositions réglementaires communes à toutes les zones	
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE DITES ZONES U	21
Chapitre 1	Règles applicables à la zone UA	21
Chapitre 2	Règles applicables à la zone UB	
Chapitre 3	Règles applicables à la zone UH	31
Chapitre 4	Règles applicables à la zone USdu	37
Chapitre 5	Règles applicables à la zone UT	44
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES ZONES	56
Chapitre 1	Règles applicables aux zones 2AU	58
Chapitre 2	Règles applicables à la zone 1AU	63
Chapitre 3	Règles applicables à la zone 1AUT	70
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES ZONES A	74
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N	80
TITRE VI	TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, PROTEGER OU A CREER	88
TITRE VII	EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	95
ANNEXES	1. LEXIQUE	101
	2. RISQUE DE SUBMERSION MARINE : PORTEE DE L'ARTICLE R 111-2 DU CODE DE L'URBANISME	
	3. LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES	
	4. LISTE DES ESSENCES VEGETALES INVASIVES INTERDITES	
	5. LISTE DES CODES NAF CONCERNES PAR LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 1 ET 2 DES ZONES U ET AU (EXTRAIT DU SCOT DU TREGOR)	

Les chapitres des titres II, III, IV et V comportent les articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- 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 : Stationnement des véhicules
- Article 13 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations
- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)
- Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la **commune de PLEUMEUR-BODOU**, à l'exclusion, s'il y a lieu, des parties de ce territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Il s'applique également à la partie du Domaine Public Maritime délimité sur les documents graphiques. Il concerne toutes utilisations et occupations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21.
2. Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, « le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.
Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. »
3. Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé prévalent sur celles du Plan Local d'Urbanisme pendant une durée de dix ans à compter de la date de délivrance de l'autorisation de lotir.
Néanmoins, comme le stipule l'article L 442-11, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »
4. S'appliquent en outre au présent règlement :
 - a) L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.
 - b) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations de nature à compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan en cours de révision.
 - c) La législation sur les découvertes archéologiques fortuites, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941, titre III, résumée par :
« Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être

immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre 35044 RENNES, Tél. : 02.99.84.59.00).

- d) La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du Code Pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».
- e) L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, les décrets n°86-192 du 5 février 1986 et n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et les articles L523-1, L523-4, L523-8, L522-5, L522-4, L531-14 et R523-1 à R523-14 du Code du Patrimoine, ainsi que l'article L122-1 du Code de l'Environnement.
- f) L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »
- g) La loi n°98-657 du 28 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions – lutte contre le saturnisme et définition des zones à risque d'exposition au plomb puisque, par arrêté préfectoral en date du 2 janvier 2003, le territoire communal est classé en zone à risque d'exposition au plomb par les peintures des logements.

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

- 1. Les périmètres spéciaux** : ces périmètres spéciaux mentionnés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme sont reportés en annexe au P.L.U.
- 2. Les servitudes d'utilité publique** : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au P.L.U.
- 3. Les règlements de lotissements**, dans le délai légal de leur application.

CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- 1.** des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- 2.** des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en :

- 1. zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre I et les dispositions du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.
 - **UA** : pour le centre bourg de Pleumeur-Bodou, et **UA_v** pour le centre des villages de Landrellec et de l'Ile-Grande. Le bâti y est dense et en règle générale à l'alignement des voies. Elle comporte un sous-secteur **UA_a** qui correspond à l'opération d'ensemble du cœur de bourg de Pleumeur-Bodou
 - **UB** : pour les extensions denses à semi-denses du centre de Pleumeur-Bodou, et **UB_v** pour les extensions des villages de l'Ile-Grande, Landrellec, Kérenoc et Penvern. L'urbanisation s'y développe sous forme de maisons individuelles denses, semi-denses et peu denses (habitat individuel ou groupé semi-dense, lotissement, etc...).
 - **UH** : pour les hameaux urbanisés de la Commune (Crec'h Derrien, Crec'hCaden, Crec'h Lagadurien, Kéraliès, Kervegan, Keriannegan, Pont Coulard, Guéradur/Barnabanec, Coat Houézan, Kerivon, le Dossen, Crec'h Epan, Chemin de la Butte, Chemin de Saint Uzec). L'urbanisation y est variée, semi-dense à très peu dense. **UH** regroupe les secteurs d'habitat

diffus en milieu naturel ou agricole où sont seules autorisées les constructions nouvelles en « bouchage de dents creuses ».

Cette zone comporte un sous-secteur **UHp** qui correspond au centre ancien de Kerianne sur lequel s'appliquent, en outre, des règles d'architecture strictes.

- **USdu** : pour les secteurs déjà urbanisés définis en application de la loi ELAN
- **UT** : pour les zones à vocation d'activité de loisirs, de sports, de culture, d'enseignement et de tourisme. Cette zone comporte deux sous-secteurs :
 - **UTs** réservé à l'accueil et l'hébergement à proximité du golf,
 - **UTr** pour le parc du Radôme.
- **UY** : pour les zones à vocation d'activités industrielles.
 Cette zone comporte trois sous-secteurs :
 - **UYm** correspondant aux activités liées à l'exploitation de la mer.
 - **UYd/UYdh** correspondant aux secteurs destinés à recevoir des activités liées à la reconversion du pôle Phoenix (ex CTS), et respectant les principes de la haute qualité environnementale.

2. zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre I et les dispositions titre III du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

- **1AU** : zones non équipées réservées à l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat, à court et moyen terme,
 - **1AUv** correspondant aux secteurs à vocation d'habitat situés dans les villages,
- **2AU** : zones naturelles ou agricoles non équipées réservées à l'urbanisation future à moyen et long terme. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision, une modification du P.L.U. ou une déclaration de projet. Elles comprennent des secteurs 2AU à vocations différentes :
 - des secteurs **2AU** à vocation principale d'habitat et de services.
 - un secteur **2AUy** à vocation artisanale.
 - un secteur **2AUym**, destinés à recevoir des activités liées à l'exploitation de la mer et nécessitant sa proximité.
 - un secteur **2AUyd** destiné à recevoir des activités liées à la recherche et aux nouvelles technologies dans le cadre de la reconversion du pôle Phoenix, et respectant les principes de la haute qualité environnementale.
 - un secteur **2Uydh** réservé aux activités liées au tourisme d'affaires (congrès, conférences, formations, séminaires, loisirs etc.) dans le cadre de la reconversion du pôle Phoenix (ex CTS), et respectant les principes de la haute qualité environnementale.
 - des secteurs **2AUqe**, affectés aux activités touristiques, de loisirs et à l'éco-habitat et respectant les principes de la haute qualité environnementale.
 - un secteur **2AUTr** destiné au tourisme scientifique, pédagogique et culturel et pour les activités de sports nature sur le site du parc du Radôme.

3. zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre I et les dispositions du titre IV du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A. Elles comprennent trois sous-secteurs :

- **Aa** pour les secteurs agricoles inconstructibles.
- **Ah** pour le bâti diffus en campagne.
- **Ay** : correspondant aux activités existantes en campagne.
- **Ast** : correspondant à une zone de stockage temporaire.

4. zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre I et les dispositions du titre V sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elles comportent plusieurs sous-secteurs :

- **NL** : espaces et milieux littoraux remarquables, identifiés jusqu'au zéro des cartes marines (article 146-6 du Code de l'Urbanisme).
- **Nm** : espaces et milieux littoraux au sein desquels les activités conchyliques peuvent s'implanter.

- **Ne** : correspondant aux parties de propriétés exclues des espaces et milieux littoraux remarquables.
- **Nsp** : correspondant aux équipements publics d'assainissement collectif des eaux usées.
- **Nu** : secteur réservé aux équipements de traitement des déchets.
- **Nc** : réservé aux activités liées à l'exploitation des mines et carrières.
- **Ndc** : correspondant aux importantes dents creuses situées dans les villages (sites potentiels de développement urbain).
- **NT** : zone naturelle permettant les activités de loisirs, sports, tourisme et culture.
- **NTe** : correspondant aux activités de tourisme, sports et loisirs centrées sur la thématique environnement/nature.
- **NTg** : correspondant au parcours de golf.
- **NTp** : correspondant aux ports et à la base nautique.
- **Nh** : pour l'habitat diffus situé dans les zones naturelles.

Sur les documents graphiques figure en outre :

- a) **Les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au Titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement Espace Boisé Classé (EBC) peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les espaces boisés classés sont définis avec un recul de 2 m par rapport à la limite du domaine public départemental.
- b) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au Titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des emplacements réservés annexée au P.L.U.
- c) **Les cheminements à préserver ou à créer** sont représentés par un pointillé. Toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.
- d) **Les chemins de randonnée** inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, y compris la **servitude le long du littoral**.
- e) **Les éléments paysagers à protéger en vertu de l'article L.123-1-5 alinéa 7** du Code de l'Urbanisme. Les éléments paysagers à préserver correspondant à des éléments de patrimoine bâti (fontaine, croix, manoirs, chapelles, ...) et aux talus, haies bocagères ou bois qui doivent être conservés pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques. Les travaux de destruction totale ou partielle seront soumis à une déclaration préalable délivrée par la Mairie.
- f) **Les zones humides** inventoriées sur l'ensemble du territoire communal. Elles sont identifiées sur le parcellaire par une trame particulière.
- g) **Les sites archéologiques** inventoriés par la DRAC.

CHAPITRE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions définies par le règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. Lorsqu'une construction bâtie existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CHAPITRE 5 -RAPPELS

1. La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 24.02.2011.
2. Conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir a été instauré par décision du Conseil Municipal 13 mars 2014 dans les zones UA, UH, Ah et N.
3. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable (articles R 421-14 et R 421-17 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
5. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
6. En application de l'article L146-4-3 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. De même, les extensions et le changement de destination sont interdits dans cette bande de 100 m.
 Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.
 Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.
7. Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée et motivée conformément aux dispositions de l'article L 146-4-2 du Code de l'Urbanisme.
8. Conformément aux dispositions de l'article L 146-4-1 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées pourront être autorisées en dehors des espaces proches du rivage avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale des sites.
9. Un droit de préemption urbain a été institué sur les zones U et AU par décision du Conseil Municipal du 13 mars 2014 (article R 211-1 du Code de l'Urbanisme).
10. Article L111-12 : Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :
 - a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
 - b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
 - c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
 - d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
 - e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
 - f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L.562-1 du code de l'environnement. »
11. La loi sur l'architecture de 1977 (extraits) s'applique sur l'ensemble du territoire communal :
 « L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève

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

Toute demande de permis de construire ou de déclaration préalable ne respectant pas les termes de la loi pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur.

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

- a) Il peut s'agir d'une architecture contemporaine en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte. Les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
 - b) Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de l'immeuble transformé en respectant les principes originels. Ces principes sont rappelés en annexe du présent règlement.
- 12.** Les dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'appliquent, sauf en secteur NL : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 13.** Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- 14.** Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres (bande définie aux documents graphiques) devront présenter un niveau d'isolation acoustique conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003. Ces prescriptions s'appliquent pour :
- la RD 11 entre la limite communale de Lannion et celle de Trégastel,
 - la RD 65 entre la limite communale de Lannion et celle de Trébeurden.
- Ces routes départementales sont classées en catégorie 3, correspondant à une bande de 100 m affectée par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure.
- 15.** La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 2 janvier 2003 classant certaines communes du département en zone à risque d'exposition au plomb par la peinture des logements.
- 16.** Conformément à la circulaire DNP/SDEN 2004-1 du 5 octobre 2004 relative à l'évaluation des incidences des programmes et projets de travaux d'ouvrages ou d'aménagements susceptibles d'affecter de façon notable les sites Natura 2000 (prise pour l'application des articles L 414-4 et R 214-34 et suivants du Code de l'Environnement), tout projet soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, susceptible d'avoir des répercussions significatives sur un site NATURA 2000 doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences ; ceci que le projet soit situé à l'intérieur du périmètre du site Natura 2000 « Côte de Granit Rose de Millau à Tomé – Archipel des 7 Iles » et son extension en mer, ou à l'extérieur du périmètre de ce site.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

I - SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE DE SUBMERSION MARINE (ALEAS FORTS OU MOYENS) :

Dans les secteurs soumis aux risques de submersion marine (cf cartographie en annexe du présent règlement), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'affectation de la zone ou du secteur tel que définit au caractère dominant de la zone, ainsi qu'avec les

occupations et d'utilisations du sol listées en annexe 1 du présent règlement et ne pas conduire à une augmentation des risques pour les personnes. Le pétitionnaire pourra s'affranchir de ces règles s'il peut prouver que le terrain d'assiette de son projet n'est pas soumis aux risques de submersion marine portés à la connaissance de la commune par l'Etat.

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone d'aléa fort :

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

Dans la zone d'aléa moyen :

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

II – RISQUE SISMIQUE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :

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

Les bâtiments de catégorie III sont :

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

Les bâtiments de catégorie IV sont :

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

III – ZONES HUMIDES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :

Les zones humides, inventoriées ou non au plan de zonage, doivent être préservées. Elles sont identifiées au titre de l'article L123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme. Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment : comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers ; création de plans d'eau ; travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le

régime hydraulique des terrains, boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées par le SDAGE, sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer des zones humides dégradées ou disparues ;
- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture

De même, sont interdits les occupations ou imperméabilisations du sol, les remblais, les déblais et les drainages :

- dans les zones inondables,
- à moins 10 m minimum des cours d'eau (il s'agit d'une distance minimale qui pourra être augmentée en fonction de la configuration des lieux),
- à moins de 10 mètres minimum d'une zone humide inventoriée (cette distance pourra être adaptée en fonction de la configuration des lieux).

IV – AFFOUILLEMENTS OU EXHAUSSEMENTS DU SOL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :

Sont interdits les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans chacune des zones.

V – NATURA 2000

Sont interdits tous travaux pouvant porter atteinte aux habitats d'intérêt communautaire, aux espèces et aux habitats d'espèces du site Natura 2000.

VI – OCCUPATIONS DU SOL PARTICULIERES

1. Les parcs photovoltaïques au sol sont interdits, sauf dans les sites d'anciennes carrières.
2. Les équipements cinématographiques sont interdits sauf dans les espaces de centralités (UA) et le parc du Radôme.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les éléments de patrimoine ou de paysage, identifiés en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront préservés et entretenus. Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.
2. Tout projet situé dans les cônes de vues identifiés sur le plan des protections paysagères, devra démontrer son absence d'impact paysager au travers du volet paysage du permis de construire (ou du permis d'aménager).
3. En cas de présence avérée de chauve-souris dans des bâtiments sur lesquels des travaux sont projetés, la mairie doit être contactée pour conseiller les porteurs de projet dans les travaux de rénovation afin d'assurer le maintien de cet habitat (travaux à réaliser en dehors de la période de mai à octobre, fermeture des accès à proscrire, etc.).
4. Peuvent être admis dans toutes les zones, sauf en secteur NL, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, à la production d'énergie, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie...), à

condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement de l'activité agricole et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement existant.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.
4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.
5. En cas de création de voies de desserte, le schéma d'organisation sera établi de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des autres terrains.
6. La création de voies en impasse doit être évitée. Néanmoins, lorsqu'elles sont nécessaires du fait de la configuration des lieux, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement de dimension suffisante permettant les manœuvres des véhicules de secours.
7. **DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES ROUTES DEPARTEMENTALES :**

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

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

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

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

ARTICLE 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées, si possible gravitairement, par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

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

3. EAUX PLUVIALES

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En outre, ces aménagements sont établis de manière à permettre leur raccordement ultérieur au réseau public, et ceci aux frais du bénéficiaire, à la première injonction du gestionnaire. Pour faire réaliser ces divers raccordements, la collectivité peut éventuellement se substituer au propriétaire défaillant, aux frais de celui-ci.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

4. LES RACCORDEMENTS ET RESEAUX DIVERS

Les extensions, les raccordements particuliers aux réseaux divers seront à la charge du pétitionnaire. L'effacement des lignes de télécommunications, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public devra être réalisé en souterrain lors de l'extension de réseaux et lorsque les conditions techniques le permettent.

5. DECHETS

Un local à déchets pourra être exigé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Son implantation pourra être imposée sur le site le plus approprié pour rendre optimales les conditions de desserte ou de collecte.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, etc, ainsi que pour les bâtiments à usage public et d'intérêt général.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 m.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement existant.

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

1. REGLES GENERALES

A - Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne), les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ... ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront une face (façade ou pignon) majoritairement (c'est à dire au minimum plus de la moitié du linéaire de façade) parallèle à la limite sur voie publique ou privée.
- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, de préférence perpendiculaires ou parallèles entre eux.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. A ce titre, on pourra utilement se référer au nuancier pour la revalorisation des centre-bourgs établi par Lannion Trégor Agglomération.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Au contraire, la topographie du terrain naturel devra être respectée.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B - De même, les constructions devront intégrer la notion de construction bioclimatique notamment en ce qui concerne :

- la gestion de l'énergie,
- la gestion de l'eau,
- la gestion des déchets,
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

Des éléments de mise en œuvre sont évoqués dans le cahier de recommandations joint en annexe du P.L.U.

2. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DES BATIMENTS TRADITIONNELS EN PIERRE:

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels en pierre, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie leur préservation, doivent être réalisés dans le respect de leurs caractéristiques typologiques, et respecter au minimum les prescriptions suivantes :

- S'agissant du bâti de pierre, la maçonnerie destinée à rester apparente devra être restaurée à l'aide de joints pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable.
- Les enduits non respirants (de type enduit ciment) sont interdits.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse (par exemple enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture accrochant) sont à proscrire.
- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie.
- Les toitures seront réalisées en ardoise naturelle, ou en tuile de terre-cuite s'il s'agit de retrouver les dispositions d'origine du bâtiment, ou pour des constructions annexes.
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
- Les chien-assis ou couchés sont interdits.
- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques (dessin, proportion...) des lucarnes d'origine existantes.
- En cas d'absence de lucarnes de référence sur le bâtiment, les nouvelles ouvertures de toit seront constituées de préférence par des châssis de toit.
- La juxtaposition de lucarnes et de châssis de toit sur un même pan de toit est interdite.
- Dans tous les cas, les nouvelles ouvertures de toit devront respecter les dispositions suivantes :
 - proportion verticale (Hauteur>Largeur).
 - largeur inférieure ou égale aux percements de la façade.
 - nombre inférieur ou égal au nombre de travées sur la façade concernée.

- positionnement dans l'axe des percements inférieurs, ou bien de manière symétrique par rapport au plan de toiture.
- sur un même pan de toiture, toutes les lucarnes ou tous les châssis de toit seront de même dimension.
- les châssis de toit seront posés encastrés dans le plan de la toiture.
- La modification de percements existants, la création de nouveaux percements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions Hauteur>Largeur.
- L'ordonnancement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre des travées.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes seront maintenus et restaurés.
- Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur des ouvrants sont interdits. Ils doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.

3. DISPOSITIFS TECHNIQUES ET DE PRODUCTION D'ÉNERGIE

Panneaux solaires et photovoltaïques

- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés et seront, dans la mesure du possible, positionnés sur les bâtiments annexes ou accolés au bâtiment principal (auvent, véranda, etc.). Dans tous les cas, ils respecteront les dispositions suivantes :
 - Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
 - Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
 - Les panneaux seront intégrés dans le plan de la toiture.
 - Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
 - Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

Isolation par l'extérieur

- L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.

Antennes

- Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles ou au sol sera privilégiée.

4. CLÔTURES

Les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel (zones A et N), prédominance de la végétation ;
- en site bâti (zones U et AU), dominante minérale.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,30 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation (y compris par des Personnes à Mobilité Réduite) doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).
2. La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux, etc.), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès, etc.) est interdite côté voie publique.
3. Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.
4. Sauf impératifs techniques (présence de réseaux souterrains), les aires de stationnement collectives, publiques ou privées, seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les parties non circulées seront engazonnées ou plantées d'arbustes.

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

- TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

* * * *

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Rappel : *Les dispositions des articles ci-après s'appliquent sous réserve de l'application des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles du chapitre 6, qui réglemente les articles 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13 et 16*

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone **UA** correspond au centre urbain ancien et traditionnel du **Bourg de Pleumeur-Bodou**.

En zone UA, les bâtiments sont édifiés de manière générale en ordre continu et à l'alignement des voies et places. On peut aussi trouver des formes d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, places et limites séparatives diverses qui coexistent et voisinent. Par ailleurs, les constructions et clôtures minérales voire mixtes (murets + grilles ou haies urbaines) assurent la prééminence du bâti sur la forme urbaine.

La zone UA est la zone de centralité destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements, services, commerces de proximité, bureaux... nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat.

Elle comporte en outre :

- un secteur **UAa** qui correspond au secteur de **projet d'ensemble du cœur de bourg de Pleumeur-Bodou**, et comprend des règles de hauteur particulières.
- deux secteurs, dits **UAv**, correspondant aux **villages de l'Ile-Grande et de Landrellec**. Ils sont soumis aux mêmes règles que l'ensemble de la zone UA à l'exception des règles relatives à la hauteur maximale des constructions.

L'objectif du règlement est de permettre d'une part une densification de ces zones et d'autre part l'organisation d'une cohérence urbaine.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES A L'HABITAT, AU FONCTIONNEMENT ET A LA VIE SOCIALE ET CULTURELLE DES QUARTIERS, NOTAMMENT :

1. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

3. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.
4. Le stationnement isolé de caravane, roulotte, camping-car ou habitat léger de loisirs quel qu'en soit la durée.
5. L'ouverture de toute carrière.
6. Les bâtiments annexes non liés à un bâtiment principal existant à proximité.
7. Les chenils et élevages de toute nature.
8. Les dépôts et décharges de matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.
9. Le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, qu'ils soient vacants ou non. Cette règle ne s'applique pas aux locaux commerciaux sans vitrine ou s'il s'agit d'un transfert de commerce sur un autre site de la commune.
10. Les éoliennes individuelles.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – RAPPEL :

Les démolitions des constructions existantes situées en zone UA, et en secteurs UAv, sont soumises au permis de démolir.

II - PEUVENT ETRE ADMIS, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions.
2. Un abri de jardin par habitation.
3. En dehors du projet de construction initial et d'un abri de jardin, une seule annexe détachée (garage, atelier, piscine, etc.) de la construction principale, à condition qu'elle soit d'une emprise au sol maximale de 35 m², qu'elle soit implantée à proximité immédiate de l'habitation principale et constitue avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.
4. Les constructions à usage de commerces de proximité (cf. liste des activités commerciales jointe en annexe du présent règlement), bureaux, services, équipements et activités, non génératrices de nuisances pour le voisinage immédiat.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
6. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
7. En secteur UAa, toute opération d'ensemble comprenant des logements devra comporter un minimum de 25 % de logement à caractère social.

III – EN OUTRE AFIN D'ASSURER UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET RATIONNELLE DU SOL :

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment à l'accès, à l'assainissement, à la topographie et au découpage parcellaire :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

Une orientation d'aménagement et de programmation illustre la mise en œuvre de cette disposition.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Article règlementé au Titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UA 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, vannes, etc.).

Dans tous les cas, un dispositif individuel de régulation du débit de rejet des eaux pluviales (de type puisard avec niveaux de raccordements décalés pour les logements individuels par exemple) devra être mis en place avant rejet dans le réseau public.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont recommandés pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc.).

2. LES RACCORDEMENTS ET RESEAUX DIVERS

Les réseaux électriques basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles et de la continuité du bâti.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non règlementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION 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 voisins existants, soit à l'alignement même de la voie (règle générale dans le centre traditionnel), soit en retrait de cet alignement, sans excéder la distance de retrait des constructions voisines.
2. L'implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes pourra être imposée pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, ou pour des motifs de sécurité.
3. L'implantation des abris de jardin est autorisée au-delà d'une bande de 15 m par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction joignant la limite séparative est obligatoire sur un côté au moins, sauf en secteur UAa. Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,9 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration des parcelles.
- pour des constructions importantes d'usage et d'intérêt publics ainsi que pour les activités professionnelles.
- pour des extensions de bâtiments existants non implantés à l'alignement ou pour des constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse dans le contexte bâti.
- pour des opérations d'ensemble comportant un plan masse compatible avec le caractère urbain de la zone.
- pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.
- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES APR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. EN ZONE UA :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne pourra excéder 14 mètres.

En tout état de cause, une hauteur maximale de 9,50 mètres à la sablière ou 10 mètres à l'acrotère devra être respectée.

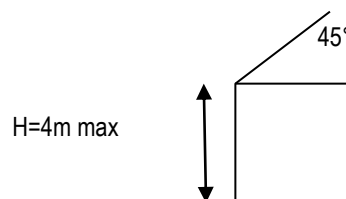
2. EN SECTEUR UAv :

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

En tout état de cause, une hauteur maximale de 7,50 mètres à la sablière ou 8 mètres à l'acrotère devra être respectée.

3. EN SECTEURS UA ET UAv :

Au-delà de la bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 4 m de hauteur situé en limite de propriété, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle. Ce gabarit ne pourra être dépassé qu'en cas d'héberges existantes en limites séparatives d'une hauteur supérieure. Une hauteur au faîtage de 8 m, en limite de propriété, pourra être autorisée pour les pignons des bâtiments construits en limite de propriété.



4. EN SECTEUR UAa Cœur de bourg :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne pourra excéder 14 mètres. En tout état de cause, une hauteur maximale de 12,50 mètres à la sablière ou 13 mètres à l'acrotère devra être respectée.

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

Les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,80 m, y compris pour les portails et portillons.
- sur voie ou espace public, en fonction de l'environnement immédiat, elles seront constituées de haies, de dispositifs à claire-voie, et/ou de murets. Dans ce cas, la hauteur du muret est fixée à 1 m.
- en cas de grillage, celui-ci sera obligatoirement accompagné d'une haie et se positionnera de préférence en retrait à l'arrière de celle-ci.
- seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, voire les emplacements réservés aux containers à déchets.

Pour les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, opération comprenant plusieurs bâtiments...), des dispositifs différents pourront être mis en place sous réserve de garantir la bonne intégration urbaine et la cohérence du projet. Ils devront être précisés lors de la demande de permis d'aménager et/ou de permis de construire.

Les talus boisés existants, les haies végétales bocagères et les murets traditionnels sont des éléments de clôture qu'il convient de maintenir et entretenir.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il doit être prévu au moins 1 place de stationnement par logement.

En dehors de la vocation habitat, il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journaliers.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Article règlementé au Titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non règlementé.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article règlementé au Titre I « Dispositions générales ».

- TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Rappel : *Les dispositions des articles ci-après s'appliquent sous réserve de l'application des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles du chapitre 6, qui réglemente les articles 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13 et 16*

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions denses à semi denses du centre-bourg de Pleumeur-Bodou, sous forme de petits collectifs, de "maisons de ville" ou de maisons individuelles denses à peu denses situés sur des terrains de surfaces en général limitées ou sous forme de lotissement.

Elle correspond au développement urbain du centre-ville, économe en espace.

Les bâtiments y sont édifiés de manière variée (alignement, recul très limité ou plus important) par rapport aux voies, places, espaces publics et limites séparatives qui coexistent ou voisinent. Le bâti et les alignements de clôtures déterminent le paysage urbain des rues et affirment une composition urbaine moins contrainte.

Cette zone UB est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Elle comprend des secteurs UBv, correspondant aux **villages de l'Île-Grande, Landrellec, Kerenoc, et Penvern** soumis aux mêmes règles que l'ensemble de la zone UB à l'exception des règles relatives à la hauteur maximale des constructions.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES A L'HABITAT, AU FONCTIONNEMENT ET A LA VIE SOCIALE ET CULTURELLE DES QUARTIERS, NOTAMMENT :

1. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Les constructions à usage commercial si l'activité commerciale prévue fait partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement.
4. L'installation de camping, caravannage et parc résidentiel de loisirs.
5. Le stationnement isolé de caravane, roulotte, camping-car ou habitat léger de loisirs quel qu'en soit la durée.

6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les bâtiments annexes non liés à un bâtiment principal existant à proximité.
8. Les dépôts et décharges de matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.
9. Les constructions sur sous-sol. Cependant, des niveaux semi-enterrés peuvent être autorisés s'ils permettent une bonne adaptation de la construction au terrain naturel.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - PEUVENT ETRE ADMIS, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions.
2. Un abri de jardin par habitation.
3. En dehors du projet de construction initial et d'un abri de jardin, une seule annexe détachée (garage, atelier, piscine, etc.) de la construction principale, à condition qu'elle soit d'une emprise au sol maximale de 35 m², qu'elle soit implantée à proximité immédiate de l'habitation principale et constitue avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.
4. Les constructions à usage de services, équipements et activités, non génératrices de nuisances pour le voisinage immédiat.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
6. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
7. Toute opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 20 % de logement à caractère social.
8. L'installation d'éoliennes individuelles pourra être autorisée au cas par cas, en fonction de l'impact sur le paysage et le voisinage.
9. Les chenils et élevages de toute nature, sous réserve de ne pas créer de gênes pour le voisinage.

II – EN OUTRE AFIN D'ASSURER UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET RATIONNELLE DU SOL:

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 650 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment à l'accès, à l'assainissement, à la topographie et au découpage parcellaire :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

Une orientation d'aménagement et de programmation illustre la mise en œuvre de cette disposition.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIES

1. ACCES :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 21 et la RD788 sont interdits.

2. VOIRIES :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, fera l'objet d'études avec les services municipaux, afin de résoudre les problèmes de sécurité et de trafic.

Les caractéristiques de ces voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UB 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, vannes, etc.).

Dans tous les cas, un dispositif individuel de régulation du débit de rejet des eaux pluviales (de type puisard avec niveaux de raccordements décalés pour les logements individuels par exemple) devra être mis en place avant rejet dans le réseau public.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont recommandés pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc.).

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement même de la voie, soit en retrait de cet alignement, sans excéder la distance de retrait des constructions voisines. Des dispositions différentes pourront être autorisées en cas de configuration parcellaire particulière et pour favoriser l'économie d'espace.
2. L'implantation de la construction à l'alignement, ou dans le prolongement des constructions existantes, pourra être imposée pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, ou pour des motifs de sécurité.
3. L'implantation des abris de jardins est autorisée au-delà d'une bande de 15 m par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction joignant la limite séparative est autorisée. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,9 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration des parcelles.
- pour des constructions importantes d'usage et d'intérêt publics ainsi que pour les activités professionnelles.
- pour des extensions de bâtiments existants non implantés à l'alignement ou pour des constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.
- pour des opérations d'ensemble comportant un plan masse compatible avec le caractère urbain de la zone.
- pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.
- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES APR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne pourra excéder 12mètres.

En tout état de cause, une hauteur maximale de 8,50 mètres à la sablière ou 9 mètres à l'acrotère devra être respectée.

2. EN SECTEUR UBv :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne pourra excéder 9 mètres.

En tout état de cause, une hauteur maximale de 6,50 mètres à la sablière ou 7 mètres à l'acrotère devra être respectée.

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

1. CLOTURES

Les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,80 m, y compris pour les portails et portillons.

- sur voie ou espace public, en fonction de l'environnement immédiat, elles seront constituées de haies, de dispositifs à claire-voie, et/ou de murets. Dans ce cas, la hauteur du muret est fixée à 1 m.

- en cas de grillage, celui-ci sera obligatoirement accompagné d'une haie et se positionnera de préférence en retrait à l'arrière de celle-ci.

- seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, voire les emplacements réservés aux containers à déchets.

Pour les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, opération comprenant plusieurs bâtiments...), des dispositifs différents pourront être mis en place sous réserve de garantir la bonne intégration urbaine et la cohérence du projet. Ils devront être précisés lors de la demande de permis d'aménager et/ou de permis de construire.

Les talus boisés existants, les haies végétales bocagères et les murets traditionnels sont des éléments de clôture qu'il convient de maintenir et entretenir.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il doit être prévu au moins 1 place extérieure de stationnement aménagée sur le terrain par logement. En dehors de la vocation habitat, il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journaliers.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Pour les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, opération comprenant plusieurs bâtiments...), une surface minimale de 15 % sera exigée pour l'aménagement d'espaces verts paysagers non privatifs.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article réglementé au Titre I « Dispositions générales ».

- TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

* * * *

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

Rappel : *Les dispositions des articles ci-après s'appliquent sous réserve de l'application des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles du chapitre 6, qui réglemente les articles 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13 et 16*

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux hameaux de la commune de Pleumeur-Bodou : Crec'h Derrien, Crec'h Caden, Crec'h Lagadurien, Kéraliès, Kervegan, Keriannegan, Pont Coulard, Guéradur/Barnabanec, Coat Houézan, Keryvon, le Dossen, le Champ Blanc, Crec'h Epan, Chemin de la Butte, Chemin de Saint Uzec.

La majorité du bâti, traditionnel ancien et plus récent, y est implantée de façon variée (alignement sur la rue, ou reculs variés).

Cette zone est destinée à accueillir principalement les constructions à usage d'habitation ainsi que les équipements et services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Elle comporte un secteur **UHp** qui correspond au centre ancien de Keriannegan Bras sur lequel s'appliquent, en outre, des règles d'architecture spécifiques.

L'objectif du présent règlement est de conforter les hameaux existants, en évitant les extensions des secteurs d'habitat diffus, et d'assurer une cohérence du paysage bâti ou naturel (clôtures) de ces secteurs de la commune.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES A L'HABITAT, AU FONCTIONNEMENT ET A LA VIE SOCIALE ET CULTURELLE DES QUARTIERS, NOTAMMENT :

1. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Les constructions à usage commercial si l'activité commerciale prévue fait partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement.
4. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.
5. Le stationnement isolé de caravane, roulotte, camping-car ou habitat léger de loisirs d'une durée supérieure à trois mois.

6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les dépôts et décharges de matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.
8. Les éoliennes individuelles en secteur UHp.
9. Sont interdites, les constructions sur sous-sol. Cependant, des niveaux semi-enterrés peuvent être autorisés s'ils permettent une bonne adaptation de la construction au terrain naturel.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – RAPPEL :

Les démolitions des constructions existantes situées en UH, et en secteur UHp, sont soumises au permis de démolir.

II - PEUVENT ETRE ADMIS, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions.
2. Un abri de jardin par habitation.
3. En dehors du projet de construction initial et d'un abri de jardin, une seule annexe détachée (garage, atelier, piscine, etc.) de la construction principale, à condition qu'elle soit d'une emprise au sol maximale de 35 m², qu'elle soit implantée à proximité immédiate de l'habitation principale et constitue avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.
4. Les constructions à usage de services, équipements et activités non génératrices de nuisances pour le voisinage immédiat.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
6. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
7. L'installation d'éoliennes individuelles pourra être autorisée au cas par cas, en fonction de l'impact sur le paysage et le voisinage, sauf en secteur UHp.
8. Les chenils et élevages de toute nature, sous réserve de ne pas créer de gênes pour le voisinage.
9. **En secteur UHp** sont autorisées les constructions nouvelles sur des parcelles situées en « bouchage de dents creuses » entre deux parcelles bâties, sous réserve d'une intégration très soignée dans le paysage bâti de grande qualité de ce site (application stricte de l'article UH 11).

III – EN OUTRE AFIN D'ASSURER UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET RATIONNELLE DU SOL

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 750 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 20% d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment à l'accès, à l'assainissement, à la topographie et au découpage parcellaire :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières

Une orientation d'aménagement et de programmation illustre la mise en œuvre de cette disposition.

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIES

1. Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 21, la RD 11, la RD 6 et la RD 788 sont interdits.

ARTICLE UH 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, vannes, etc).

Dans tous les cas, un dispositif individuel de régulation du débit de rejet des eaux pluviales (de type puisard avec niveaux de raccordements décalés pour les logements individuels par exemple) devra être mis en place avant rejet dans le réseau public.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont recommandés pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc...).

ARTICLE UH 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement même de la voie, soit en retrait de cet alignement, sans excéder la distance de retrait des constructions voisines. Des dispositions différentes pourront être autorisées en cas de configuration parcellaire particulière et pour favoriser l'économie d'espace.
2. L'implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes pourra être imposée pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, ou pour des motifs de sécurité.
3. L'implantation des des abris de jardin est autorisée au-delà d'une bande de 15 m par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction joignant la limite séparative est autorisée. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,9 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration des parcelles.
- pour des constructions importantes d'usage et d'intérêt publics.
- pour des extensions de bâtiments existants non implantés à l'alignement ou pour des constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.
- pour des opérations d'ensemble comportant un plan masse compatible avec le caractère urbain de la zone.
- pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES APR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne pourra excéder 9 mètres.
En tout état de cause, une hauteur maximale de 5,50 mètres à la sablière ou 6 mètres à l'acrotère devra être respectée.

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

1. REGLES PARTICULIERES POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION TRADITIONNELLE EN SECTEUR UHp

Dans ce secteur, les nouvelles constructions devront respecter les constantes de l'architecture traditionnelle bretonne en pierre qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

Rappel : Pour tous travaux, on pourra utilement se référer au cahier de recommandations joint en annexe du P.L.U. ainsi qu'au nuancier pour la revalorisation des centre-bourgs établi par Lannion Trégor Agglomération.

Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. La conception du projet rendra lisible le volume principal et les volumes secondaires en évitant les trop nombreux décrochements.

La largeur des pignons sera limitée à une dimension maximale de 8 m.

Les toitures seront à deux pentes symétriques avec une pente comprise entre 45° et 55° et présenteront au minimum une souche de cheminée dans l'axe du faîtage. Les sorties inox devront être de couleur gris anthracite.

D'autres traitements de toiture, ainsi que les toitures présentant des croupes, sont interdits.

Les ouvertures :

Les murs pignons seront peu percés.

Les façades Nord seront peu percées (en fonction de la typologie du bâti).

Les baies nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions $H > L$.

Les balcons en saillie de la façade sont interdits.

Les ouvertures en toiture seront des châssis de toit. Ils seront posés encastrés dans la toiture et présenteront une proportion verticale.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Elles seront de proportion verticale et composées en fonction des percements de façade.

Les chien-assis ou couchés sont interdits.

L'aspect des matériaux :

Les maçonneries seront similaires aux pierres locales. Les joints seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable.

La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes de la maçonnerie traditionnelle environnante.

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en tuiles de terre cuite d'usage local sur les volumes secondaires (ou en matériau d'aspect similaire sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement).

Les bardages de couleur sombre (aspect ardoise) ou les bardages brillants (de type matières plastiques) sont interdits.

Les souches de cheminées seront en pierre ou d'aspect enduit et axées sur les murs pignons.

Les menuiseries (fenêtres, portes, portails, volets...) seront réalisées en bois ou en aluminium laqué.

Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires sont interdits en toiture, mais sont admis sous réserve d'une implantation au sol.

Les éoliennes :

L'installation d'éoliennes individuelles est interdite.

2. CLOTURES

Les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,80 m, y compris pour les portails et portillons.
- sur voie ou espace public, en fonction de l'environnement immédiat, elles seront constituées de haies, de dispositifs à claire-voie, et/ou de murets. Dans ce cas, la hauteur du muret est fixée à 1 m.
- en cas de grillage, celui-ci sera obligatoirement accompagné d'une haie et se positionnera de préférence en retrait à l'arrière de celle-ci.
- seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, voire les emplacements réservés aux containers à déchets.

Pour les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, opération comprenant plusieurs bâtiments...), des dispositifs différents pourront être mis en place sous réserve de garantir la bonne intégration urbaine et la cohérence du projet. Ils devront être précisés lors de la demande de permis d'aménager et/ou de permis de construire.

Les talus boisés existants, les haies végétales bocagères et les murets traditionnels sont des éléments de clôture qu'il convient de maintenir et entretenir.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il doit être prévu au moins 1 place extérieure de stationnement aménagée sur le terrain par logement. En dehors de la vocation habitat, il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journaliers.

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

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. **HAIES, TALUS PLANTES ET BOISEMENTS REPERES :** Les haies, talus plantés et boisements, repérés comme éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Pourront être autorisés des abattages, arasements ou défrichements en vue d'une replantation en retrait, à proximité immédiate ou sur site, ainsi que des abattages, arasements ou défrichements définitifs ponctuels, dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage pour permettre la création d'un accès à la parcelle, ainsi que les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera à la pièce 9.3 « plan de repérage du bocage », joint au dossier de P.L.U.

ARTICLE UH 14 - COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

ARTICLE UH 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UH 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article réglementé au Titre I « Dispositions générales ».

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE USDU

Caractère du secteur USdu

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

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

Il s'agit des secteurs suivants :

- **Crec'h Caden,**
- **Kerverder,**
- **Pont Coulard,**
- **Keralies.**

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 m² et d'une piscine d'emprise de 50 m² 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 m³/m² imperméabilisé.

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

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

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

- **Eaux usées**

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

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

- **Réseaux divers**

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

ARTICLE USdu 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

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

La construction joignant la limite séparative est autorisée. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,9 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration des parcelles.
- pour des constructions importantes d'usage et d'intérêt publics ainsi que pour les activités professionnelles.
- pour des extensions de bâtiments existants non implantés à l'alignement ou pour des constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.
- pour des opérations d'ensemble comportant un plan masse compatible avec le caractère urbain de la zone.
- pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.
- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

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

Non réglementé

ARTICLE USdu 9 – EMPRISE

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

- **50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m² ;**
- **150 m² pour les 300 premiers m² d'unité foncière, puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².**

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 m² d'emprise maximum**.

L'emprise au sol des piscines autorisées sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à **50 m² d'emprise maximum** (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

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

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

Les extensions devront respecter les dispositions suivantes :

L'emprise au sol supplémentaire autorisée en extension des habitations existantes à destination « **habitation** » est limitée à **50 m²**.

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

L'emprise au sol des piscines accolées à l'habitation existante est limitée à **50 m² d'emprise** maximum (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

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

ARTICLE USdu 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble du secteur USdu :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE USdu 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

2. CLOTURES

Les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,80 m, y compris pour les portails et portillons.
- sur voie ou espace public, en fonction de l'environnement immédiat, elles seront constituées de haies, de dispositifs à claire-voie, et/ou de murets. Dans ce cas, la hauteur du muret est fixée à 1 m.
- en cas de grillage, celui-ci sera obligatoirement accompagné d'une haie et se positionnera de préférence en retrait à l'arrière de celle-ci.
- seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, voire les emplacements réservés aux containers à déchets.

Pour les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, opération comprenant plusieurs bâtiments...), des dispositifs différents pourront être mis en place sous réserve de garantir la bonne

intégration urbaine et la cohérence du projet. Ils devront être précisés lors de la demande de permis d'aménager et/ou de permis de construire.

Les talus boisés existants, les haies végétales bocagères et les murets traditionnels sont des éléments de clôture qu'il convient de maintenir et entretenir.

ARTICLE USdu 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE USdu 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Pour les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, opération comprenant plusieurs bâtiments...), une surface minimale de 15 % sera exigée pour l'aménagement d'espaces verts paysagers non privatifs (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).

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 m² ;**
- **150 m² pour les premiers m² d'unité foncière puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².**

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

- TITRE II -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

Rappel : *Les dispositions des articles ci-après s'appliquent sous réserve de l'application des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles du chapitre 6, qui règlemente les articles 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13 et 16*

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone urbaine **UT** accueille les activités de loisirs, de sports, de culture, d'enseignement et de tourisme de la commune de Pleumeur-Bodou.

Elle est destinée principalement à accueillir les constructions et les aménagements à usage d'activités de loisirs, sportives, culturelles, d'enseignement et de tourisme.

Elle comporte :

- un secteur **UTs** réservé aux constructions nécessaires à l'accueil, à la restauration et à l'hébergement touristique à proximité du golf.
- un secteur **UTr** correspondant au parc du Radôme.

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES AUX ACTIVITES DE LOISIRS, DE SPORT, DE CULTURE, D'ENSEIGNEMENT ET DE TOURISME, NOTAMMENT :

1. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Tout changement de destination d'un bâtiment pour un usage et/ou une activité non autorisé.
4. Le stationnement isolé de caravane, roulotte, camping-car ou habitat léger de loisirs quel qu'en soit la durée.
5. L'ouverture de toute carrière.
6. Les dépôts et décharges de matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.
7. Les constructions à usage commercial si l'activité commerciale prévue fait partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UT ET LE SECTEUR UTr, LES CONSTRUCTIONS SERONT ADMISES SOUS RESERVE D'UNE BONNE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT :

1. Les équipements et bâtiments liés aux activités de loisirs, de sports, de culture, d'enseignement et de tourisme.
2. Les hôtels et équipements d'hébergement.
3. Les musées et leurs annexes.
4. Les campings et Parcs Résidentiels de Loisirs nécessaires au développement des activités de tourisme et loisirs.
5. Les constructions à usage commercial si l'activité commerciale prévue ne fait pas partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement.
6. Les installations techniques et les équipements nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.

II - EN SECTEUR UTs, SONT AUTORISES SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS LE SITE :

1. Les constructions nécessaires à l'accueil, à la restauration et à l'hébergement touristique.

III - EN SECTEUR UTr, l'implantation des constructions devra respecter les continuités écologiques, conformément aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation et du plan des protections paysagères et d'inventaire bocager.

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

Article réglementé au Titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UT 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, vannes, etc).

Dans tous les cas, un dispositif individuel de régulation du débit de rejet des eaux pluviales (de type puisard avec niveaux de raccordements décalés pour les logements individuels par exemple) devra être mis en place avant rejet dans le réseau public.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont recommandés pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc.).

ARTICLE UT 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies routières publiques ou privées.

Toutefois, un recul inférieur pourra être admis ou imposé compte-tenu de l'importance de la voie ou

de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, chemin piétonnier, équipement public..) les règles d'implantation des constructions seront les mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire de l'unité foncière qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres, et 10 mètres en secteur UTs.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale en secteur UT_r. Toutefois la hauteur des constructions nouvelles ne sera pas supérieure à celles des constructions limitrophes.

1. En zone UT et en secteur UTs, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 9 mètres.
2. En tout état de cause, une hauteur maximale de 5,50 mètres à la sablière ou 6 mètres à l'acrotère devra être respectée.

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

1. LES CLOTURES

Les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,80 m, y compris pour les portails et portillons.
- sur voie ou espace public, en fonction de l'environnement immédiat, elles seront constituées de

haies, de dispositifs à claire-voie, et/ou de murets. Dans ce cas, la hauteur du muret est fixée à 1 m.

- en cas de grillage, celui-ci sera obligatoirement accompagné d'une haie et se positionnera de préférence en retrait à l'arrière de celle-ci.

- seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, voire les emplacements réservés aux containers à déchets.

Pour les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, opération comprenant plusieurs bâtiments...), des dispositifs différents pourront être mis en place sous réserve de garantir la bonne intégration urbaine et la cohérence du projet. Ils devront être précisés lors de la demande de permis d'aménager et/ou de permis de construire.

Les talus boisés existants, les haies végétales bocagères et les murets traditionnels sont des éléments de clôture qu'il convient de maintenir et entretenir.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ainsi, il doit être prévu au moins :

1. pour les hôtels et restaurants, une place par chambre et pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
2. pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissement de cette nature, une place pour 10 m² de surface de plancher affecté à ces usages.
3. pour les établissements d'enseignement, trois places par classe.

Pour les autres usages, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journaliers.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 332.7.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement à raison d'au moins 15% de la surface totale de l'unité foncière (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).
2. Le nombre minimum d'arbres plantés sera d'un arbre tige pour 100 m² de surface engazonnée. La plantation d'arbres tige est obligatoire dans les marges de recul sur voie.
3. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.
4. **HAIES, TALUS PLANTES ET BOISEMENTS REPERES :** Les haies, talus plantés et boisements, repérés comme éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.
Pourront être autorisés des abattages, arasements ou défrichements en vue d'une replantation en retrait, à proximité immédiate ou sur site, ainsi que des abattages, arasements ou défrichements définitifs ponctuels, dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage pour permettre la création d'un accès à la parcelle, ainsi que les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera à la pièce 9.3 « plan de repérage du bocage », joint au dossier de P.L.U.

En secteur UTr, les aménagements des espaces extérieurs devront respecter les continuités écologiques, conformément aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation et du plan des protections paysagères et d'inventaire bocager.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non règlementé.

ARTICLE UT 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UT 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article règlementé au Titre I « Dispositions générales ».

- TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

* * * *

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

Rappel : *Les dispositions des articles ci-après s'appliquent sous réserve de l'application des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles du chapitre 6, qui réglemente les articles 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13 et 16*

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des constructions à usage d'activités.

Les nouvelles installations, ouvrages, travaux et activités classées sont soumis à autorisation préfectorale.

Elle comporte :

- un secteur **UYm** réservé aux activités liées à l'exploitation de la mer.
- un secteur **UYd** qui correspond aux secteurs réservés aux activités qui concourent à la reconversion du CTS et à la création du pôle PHOENIX à savoir :
 - 1- Activités de l'électronique, de l'optronique, de l'informatique et des télécommunications, ainsi que les activités scientifiques, techniques
 - 2 - Activités liées à l'éco-construction
 - 3- Activités relevant de l'enseignement et de la formation professionnelle
 - 4- Activités relevant des services aux entreprises (restauration, congrès, séminaires...)
- un secteur **UYdh** attenant au secteur UYd qui correspond aux secteurs réservés aux activités suivantes :
 - 1- Activités de l'électronique, de l'optronique, de l'informatique et des télécommunications, ainsi que les activités scientifiques, techniques
 - 2- Activités liées à l'éco-construction
 - 3- Activités relevant de l'enseignement et de la formation professionnelle
 - 4- Activités relevant des services aux entreprises (restauration, congrès, séminaires...)
 - 5- Activités de tourisme et d'hébergements touristiques à vocation mixte économique (congrès, séminaires,...) et de loisirs

ARTICLE UY 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE AUTRES QUE CELLES LIEES AUX ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES, INDUSTRIELLES, TERTIAIRES, SERVICES, HEBERGEMENT, RESTAURATION, LOISIRS, OU LIEES A LA MER, DE CHAQUE SECTEUR CONSIDERE ET NOTAMMENT :

- 1.** Les constructions à usage d'habitation.
- 2.** La création et l'extension des constructions à usage agricole.
- 3.** Les terrains de camping, de caravanning.

4. Le stationnement isolé de caravane, roulotte, camping-car ou habitat léger de loisirs quel qu'en soit la durée.
5. L'ouverture de toute carrière.
6. Les dépôts et décharges de matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.
7. Les activités d'industrie lourde ou génératrices de nuisances.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

PEUVENT ETRE ADMIS, SOUS RESERVE DE COMPATIBILITE AVEC LA VOCATION PRINCIPALE DE LA ZONE ET SOUS RESERVE D'UNE BONNE INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT :

1. Les bâtiments à usage d'activités artisanales ou commerciales, si l'activité commerciale prévue ne fait pas partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement.
2. Les espaces de vente correspondant à une activité commerciale faisant partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement, à condition que :
 - l'activité commerciale induite ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise artisanale concernée,
 - la surface affectée à cet usage représente moins de la moitié de la surface de plancher globale des bâtiments de l'entreprise, et dans une limite maximale de 200 m² de surface de plancher.
3. Les bâtiments de restauration, les parcs de stationnement, installations techniques etc., s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des établissements.
4. L'aménagement et la restauration des constructions existantes, ainsi que leur extension à condition que ces travaux soient compatibles avec la vocation de la zone.
5. Les installations classées à condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
6. **Dans le secteur UYm :**
 - Toutes les activités liées à l'exploitation des ressources marines ainsi qu'aux productions de la mer, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site côtier.
 - Les espaces de vente correspondant à une activité commerciale faisant partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement, à condition que :
 - . l'activité commerciale induite ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise artisanale concernée,
 - . la surface affectée à cet usage représente moins de la moitié de la surface de plancher globale des bâtiments de l'entreprise, et dans une limite maximale de 200 m² de surface de plancher.
 - Les logements de fonction (direction, surveillance, maintenance,...) dans la mesure où leur présence sur le site est justifiée et qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal (sauf impossibilité technique dûment justifiée) et sous réserve qu'ils soient d'une surface de plancher maximale de 60 m².
 - Les activités nécessitant la proximité de la mer, notamment celles liées au fonctionnement et au développement de la base nautique.
 - Les installations techniques et les équipements nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
7. En **secteur UYd**, les activités économiques (électronique, optronique, information, télécommunications), scientifiques, techniques et les activités d'éco-construction liées au pôle Phoenix, respectant les principes de la Haute Qualité Environnementale (HQE).
8. En **secteur UYdh**, toutes les activités liées au tourisme mixte, à vocation économique et de loisirs, (congrès, conférences, formations etc.), notamment à vocation d'hébergement, de restauration, de séminaire et de loisirs liées au pôle Phoenix, respectant les principes de la Haute Qualité Environnementale (HQE).
9. L'installation d'éoliennes individuelles pourra être autorisée au cas par cas, en fonction de l'impact sur le paysage et le voisinage.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIES

1. Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 21 sont interdits.

ARTICLE UY 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Si un réseau public d'assainissement existe, les installations industrielles ne doivent rejeter dans ce réseau par des canalisations souterraines que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur et en respectant les caractéristiques du système.

En l'absence de réseau public d'assainissement, le dispositif aboutira à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu ou, en cas d'impossibilité démontrée, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans l'avant-projet d'assainissement, et ceci aux frais du bénéficiaire à la première injonction du gestionnaire.

2. EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, vannes, etc.).

Dans tous les cas, un dispositif individuel de régulation du débit de rejet des eaux pluviales (de type puisard avec niveaux de raccordements décalés ou bassin de rétention par exemples) devra être mis en place avant rejet dans le réseau public.

Sauf contraintes techniques dûment justifiées, des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont demandés pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc.).

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 75 m pour la RD 65 ;
- 25 m pour les RD 6 et 21 en secteur aggloméré.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par

- une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction de recul actuel
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Dans le cas de la RD 65 et conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures aux dispositions de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme.

En bordure des autres voies, une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement devra être respectée. Toutefois, un recul inférieur pourra être admis ou imposé compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

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

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée par la réglementation les concernant.

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

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

1. L'implantation en limite séparative est autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu conforme à la législation en vigueur, sauf si cette limite séparative borde une zone déjà bâtie, ou à urbaniser. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m (ou 3 m si les locaux construits sont à usage de bureaux).
2. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m (ou 3 m si les locaux construits sont à usage de bureaux).
3. Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée par la réglementation les concernant.

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

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES APR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tout état de cause, la hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ne peut excéder les hauteurs maximums de 10 mètres au dessus du terrain naturel, 8 mètres pour la zone de Salut de la Clarté à l'entrée d'agglomération, 12 mètres au dessus du terrain naturel pour les zones UYd et UYdh.

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

Pour les bâtiments à usage public et/ou d'intérêt général, la hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

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

1. DANS LES SECTEURS UYd ET UYdh

Les constructions devront respecter le référentiel dit HQE (Haute Qualité Environnementale), ou tout autre référentiel plus performant en matière d'exigences environnementales qui pourrait s'y substituer à l'avenir. Les cibles 1, 2, 4, 5 et 15 sont à respecter impérativement et devront atteindre le niveau « très performant ».

2. REGLES PARTICULIERES

Compte-tenu du caractère de la zone et des objectifs d'aménagements définis par la collectivité, les constructions ou les ouvrages à édifier ou à modifier devront se conformer aux prescriptions particulières ci-dessous :

Volumes :

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité.

Toitures :

Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasse ou de faible pente (pente de 20% maximum) dissimulée par l'acrotère et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades.

Les toitures seront traitées dans des coloris sobres et en rapport avec l'environnement.

La création de puits de lumière naturelle à l'intérieur des bâtiments est demandée dans un souci d'économie d'énergie et de confort des usagers.

Façades et matériaux :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement de qualité de toutes les façades.

Les constructions projetées utiliseront des matériaux choisis dans la liste ci-dessous, en évitant l'effet catalogue : se limiter à 3 types de matériaux différents, non compris les produits verriers :

- bardages métalliques (tôle laquée, zinc) posés de préférence horizontalement,
- bétons lasurés ou peints,
- bardages bois,
- menuiseries de préférence en aluminium et de teinte identique au bâtiment.

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

En secteur UYd, les bardages métalliques et le béton peint devront être dans les couleurs RAL suivantes : toutes teintes de la série des 7000 et des 8000.

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

Enseignes

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

Sont recherchées :

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

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

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

Les enseignes sont limitées à 2 par bâtiment.

3. CLOTURES

Les clôtures seront constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage (et poteaux) plastifié de couleur vert foncé (ou grise en secteurs UYd et UYdh), d'une hauteur maximum de 1,80 m.

La hauteur maximale des clôtures pourra être dépassée en cas de dénivelé important au droit de celles-ci, ainsi qu'en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les portails ou portillons auront une hauteur maximale de 1,80 m et seront de forme simple.

Les talus boisés existants, les haies végétales bocagères et les murets traditionnels sont des éléments de clôture qu'il convient de maintenir et entretenir.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1. **Bureaux** : Une place par fraction de 25m² de surface de plancher pour les bureaux, professions libérales, etc.
2. **Activités, ateliers** : Une place par fraction de 200m² de surface de plancher. Une étude particulière sera effectuée pour les besoins du personnel, et présentée lors du dépôt du permis de construire aux services instructeurs.

Pour les autres usages, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journaliers.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 332.7.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En cas de changement d'affectation ou de destination des immeubles ou établissements, il sera demandé un nombre de places supplémentaires correspondant à la différence des besoins entre l'ancienne et la nouvelle destination ou affectation si la nouvelle est plus contraignante.

- Restaurant et débits de boissons : une place pour 3 clients, soit une place pour 3m² de surface de plancher affectée au public
- Salles de réunions : une place pour deux personnes
- Pour les établissements hôteliers : une place pour 25m² de surface de plancher à cet usage.
- Pour les bars, discothèques, salle de spectacle, de réunion et établissement de cette nature, une place de 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages.

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

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

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement à raison d'au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).
2. Le nombre minimum d'arbres plantés sera d'un arbre tige pour 100 m² de surface engazonnée. La plantation d'arbres tige est obligatoire dans les marges de recul sur voie.
3. Les aires de stockage seront, dans la mesure du possible, intégrées au bâtiment (principal ou annexe). En cas d'implantation extérieure, les aires de stockage seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis les voies et seront masquées par un des dispositifs suivants :
 - des plantations sous forme de haies et de bosquets ou de plantes grimpantes,
 - des dispositifs architecturés en harmonie avec le bâtiment principal (murets enduits, bardages...).
4. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.
5. **HAIES, TALUS PLANTES ET BOISEMENTS REPERES :** Les haies, talus plantés et boisements, repérés comme éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Pourront être autorisés des abattages, arasements ou défrichements en vue d'une replantation en retrait, à proximité immédiate ou sur site, ainsi que des abattages, arasements ou défrichements définitifs ponctuels, dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage pour permettre la création d'un accès à la parcelle, ainsi que les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera à la pièce 9.3 « plan de repérage du bocage », joint au dossier de P.L.U.
6. En outre, les aménagements des secteurs UYd et UYdh devront assurer la préservation des qualités environnementales du site, en portant une attention spécifique à la préservation de la biodiversité et des biotopes avec une acuité particulière pour les milieux humides, les milieux naturels d'intérêt européen, les boisements. Les dispositions prises à cet effet devront être spécifiées lors de la demande de permis d'aménager et/ou de permis de construire.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

ARTICLE UY 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UY 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article réglementé au Titre I « Dispositions générales ».

- TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

* * * *

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit des « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation » :

1. **Les zones 2AU** ne sont pas réglementées ; ce sont des zones dont les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies. Les équipements (voiries et réseaux) n'existent pas nécessairement à proximité immédiate de la zone, ou n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.
Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture, totale ou partielle, à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement portant sur l'intégralité de la zone qui sera approuvé par le Conseil Municipal.
Cette ouverture à l'urbanisation se concrétisera par une modification, une révision simplifiée, une révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) et devra respecter les prescriptions édictées dans le chapitre 1 ci-après.
Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé.

Elles comprennent des secteurs 2AU à vocations différentes :

- des secteurs **2AU** à vocation principale d'habitat et de services.
- un secteur **2AUy** destiné à recevoir des activités.
- un secteur **2AUyd** réservé aux activités qui concourent à la reconversion du CTS et à la création du pôle PHOENIX à savoir :
 - 1- Activités de l'électronique, de l'optronique, de l'informatique et des télécommunications, ainsi que les activités scientifiques, techniques.
 - 2- Activités liées à l'éco-construction.
 - 3- Activités relevant de l'enseignement et de la formation professionnelle.
 - 4- Activités relevant des services aux entreprises (restauration, congrès, séminaires...).
- un secteur **2AUydh** réservé aux activités suivantes :
 - 1- Activités de l'électronique, de l'optronique, de l'informatique et des télécommunications, ainsi que les activités scientifiques, techniques.
 - 2 -Activités liées à l'éco-construction.
 - 3- Activités relevant de l'enseignement et de la formation professionnelle.
 - 4- Activités relevant des services aux entreprises (restauration, congrès, séminaires...).
 - 5- Activités de tourisme et d'hébergements touristiques à vocation mixte économique (congrès, séminaires,...) et de loisirs.
- un secteur **2AUqe** réservé aux activités touristiques principalement, à l'hébergement organisé à vocation touristique (village de vacances, parc résidentiel de loisirs) sans exclure la création d'espace résidentiel, respectant les principes de la Haute Qualité Environnementale.
- un secteur **2AUym**, destinés à recevoir des activités liées à l'exploitation de la mer.
- un secteur **2AUtr** destiné au tourisme scientifique, pédagogique et culturel et pour les activités de sports nature sur le site du parc du Radôme.

2. Les zones 1AU sont destinées à assurer à court terme le développement de la commune. Chaque secteur pourra être urbanisé après concertation avec le Conseil Municipal du projet d'aménagement global portant sur l'intégralité du secteur, même si l'aménagement du dit secteur se fait par tranches successives.

Les zones 1AU sont déjà équipées ou situées à proximité d'équipements (voiries et réseaux) présentant les capacités suffisantes pour les constructions destinées à y être implantées.

Elles peuvent s'urbaniser :

- Soit directement (proximité immédiate des équipements), en respectant les prescriptions des articles du présent règlement (chapitre 2).
- Soit sous réserve de l'extension d'équipements, en respectant les prescriptions des articles du présent règlement (chapitre 2).

Dans les deux cas ci-dessus, si l'ouverture à l'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone, elle devra tenir compte des contraintes de desserte et de fonctionnement du reste de la zone.

Les secteurs 1AU à vocation principale d'habitat sont affectés d'un indice « v » correspondant à des règles de hauteur particulières si l'on se situe dans un village. On distingue par ailleurs un secteur 1AUts destiné à l'extension du golf-hôtel de Saint-Samson.

- TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLESAUX ZONES A URBANISER

Rappel : *Les dispositions des articles ci-après s'appliquent sous réserve de l'application des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles du chapitre 6, qui règlemente les articles 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13 et 16*

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

I - SONT INTERDITES, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES A LA VOCATION FUTURE DE LA ZONE, A SAVOIR :

- à l'habitat, au fonctionnement et à la vie sociale et culturelle des quartiers d'habitat dans les secteurs 2AU.
- aux activités artisanales dans le secteur 2AUY.
- aux activités liées à l'exploitation de la mer et nécessitant sa proximité dans le secteur 2AUYm.
- aux activités liées à la recherche et aux nouvelles technologies dans le cadre de la reconversion du pôle Phoenix, respectant les principes de la Haute Qualité Environnementale dans le secteur 2AUYd. Les activités d'industrie lourde ou génératrices de nuisances sont notamment interdites.
- aux activités liées au tourisme d'affaires (congrès, conférences, formations, séminaires, loisirs etc.) dans le cadre de la reconversion du pôle Phoenix (ex CTS), et respectant les principes de la Haute Qualité Environnementale en secteur 2AUYdh.
- aux activités touristiques, de loisirs et à l'éco-habitat, respectant les principes de la Haute Qualité Environnementale en secteurs 2AUqe.
- aux activités liées au tourisme scientifique, pédagogique et culturel et pour les activités de sports nature en secteur 2AUTr.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - SONT ADMIS, SOUS RESERVE DE NE PAS COMPROMETTRE ULTERIEUREMENT L'URBANISATION DE LA ZONE :

1. L'amélioration, l'extension limitée et le changement de destination de bâtiments existants, sous réserve qu'elle ne compromette pas l'urbanisation ultérieure de la zone et qu'elle ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur routes départementales.
2. Les clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'elles soient conçues de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de celles destinées à recevoir des élevages générateurs de nuisances.
- 3.

II - AU MOMENT DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS 2AU A VOCATION D'HABITAT, ET SAUF RAISONS TECHNIQUES DUMENT JUSTIFIEES, IL SERA DEMANDE AFIN DE FAVORISER UNE GESTION ECONOMIQUE DU SOL ET LA MIXITE SOCIALE :

- La mise au point d'un plan d'aménagement global cohérent, approuvé par la commune.
- Une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

- Un minimum de 20 % de logements à caractère social (locatif ou accession), pour les opérations de plus de 10 logements.
- Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements sous forme de collectifs, des logements intermédiaires, en bande ou individuels, et la réalisation d'espaces verts non privatifs,

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles de 10 logements minimum. En tout état de cause, les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur. Chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante.

En outre, dans les futures opérations de logements, les acquéreurs de lots auront obligation de construire dans un délai de 2 ans après l'acquisition de leur terrain, sinon la collectivité se réserve la possibilité de reprendre le dit terrain au prix d'acquisition initial, ceci afin d'éviter toute spéculation foncière.

III –AU MOMENT DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS 2AUYdh, 2AUYd ET 2AUqe, ET SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT, IL SERA DEMANDE :

- Que les constructions respectent au minimum les 5 cibles listées ci-après du référentiel dit HQE (Haute Qualité Environnementale), ou tout autre référentiel plus performant en matière d'exigences environnementales qui pourrait s'y substituer à l'avenir. Les cibles 1, 2, 4, 5 et 15 sont à respecter impérativement et devront atteindre le niveau « très performant ».
- Que les opérations d'aménagement respectent le référentiel dit AUE (Approche Environnementale de l'Urbanisme), ou tout autre référentiel plus performant en matière d'exigences environnementales qui pourrait s'y substituer à l'avenir.
- Que les opérations d'aménagement et de constructions préservent la biodiversité et les biotopes avec une acuité particulière pour les milieux humides, les milieux naturels d'intérêt européen, les boisements, et garantissent le respect des continuités écologiques.
- Que les aménagements des espaces extérieurs limitent l'imperméabilisation des sols et interdisent la pollution des eaux de ruissellement.

IV –AU MOMENT DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR 2AUYm DU PORT SAINT-SAUVEUR A L'ÎLE GRANDE, IL SERA DEMANDE :

- Que les activités admises soient liées à la pêche pratiquée à partir du port de Saint-Sauveur (vente directe des produits de la pêche, etc.).
- Que les constructions admises soient démontables et d'une surface de plancher inférieure à 50 m².
- Que les aménagements des espaces extérieurs limitent l'imperméabilisation des sols et interdisent la pollution des eaux de ruissellement.
- Que les constructions et aménagements fassent l'objet d'une intégration soignée dans l'environnement.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. APRES OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS 2AU A VOCATION D'HABITAT :

Le plan d'organisation des opérations d'ensemble, marqué par le tracé des voies internes, devra tenir compte des spécificités du lieu où il s'implante : topographie, vues, perspectives sur un site ou un monument, parcellaire existant, ... Ces accroches contribueront à l'identité du nouveau quartier. De même, pour assurer une bonne continuité avec l'existant, les voiries internes devront se connecter à la trame viaire locale. Si dans un premier temps, pour des raisons foncières, cela n'est pas possible, des réserves devront être prévues pour permettre la création de liaisons futures.

A l'intérieur de ces secteurs, des liaisons douces (piétons/cycles) devront être prévues pour relier les différents points des futurs quartiers au reste des zones agglomérées.

Enfin, dans le but d'éviter de privatiser l'ensemble des limites extérieures d'un secteur à urbaniser, une ou plusieurs « fenêtres » d'au moins 10 m de large seront maintenues dans le domaine public pour permettre de possibles liaisons futures.

ARTICLE 2AU 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Article règlementé au Titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies routières publiques ou privées (hors marges de recul spécifiques sur les RD). Toutefois, un recul inférieur pourra être admis ou imposé compte-tenu de l'importance de la voie ou de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins, ainsi que pour l'extension de constructions existantes. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.
2. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales dont la largeur est de 35 m pour les RD 6, RD 11 et 21.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction de recul actuel
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

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

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 m pour les secteurs 2AU et 5 m pour les secteurs 2AUY, 2AUYd, 2AUYdh, 2AUYm 2AUYtr et 2AUYq.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES APR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur maximale des constructions existantes environnantes. Cette hauteur sera à justifier par le pétitionnaire.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

3. CLOTURES

Les clôtures nouvelles (hors clôtures à vocation agricole) doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,80 m, y compris pour les portails et portillons.
- sur voie ou espace public, en fonction de l'environnement immédiat, elles seront constituées de haies, de dispositifs à claire-voie, et/ou de murets. Dans ce cas, la hauteur du muret est fixée à 1 m.
- en cas de grillage, celui-ci sera obligatoirement accompagné d'une haie et se positionnera de préférence en retrait à l'arrière de celle-ci.
- seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, voire les emplacements réservés aux containers à déchets.

Les éléments végétaux existants de qualité (haies bocagère, talus, etc.) pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés, sauf impératifs techniques justifiés.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- 1. HAIES, TALUS PLANTES ET BOISEMENTS REPERES :** Les haies, talus plantés et boisements, repérés comme éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.
Pourront être autorisés des abattages, arasements ou défrichements en vue d'une replantation en retrait, à proximité immédiate ou sur site, ainsi que des abattages, arasements ou défrichements définitifs ponctuels, dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.
La modification de ces éléments de paysage pour permettre la création d'un accès à la parcelle, ainsi que les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera à la pièce 9.3 « plan de repérage du bocage », joint au dossier de P.L.U.

APRES OUVERTURE A L'URBANISATION DES DIFFERENTS SECTEURS 2AU:

- En bordure de zones agricoles ou naturelles, des lisières paysagères seront créées en limite de secteur pour assurer la transition avec la zone non bâtie. Ces éléments paysagers pourront être constitués de haies mixtes ou de talus bocagers.
- Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.
- Les aménagements communs, privés ou publics, devront respecter les principes du développement durable en :
 - conservant la perméabilité des sols des espaces libres de construction par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, enrobé poreux, etc.
 - aménageant des voies douces (2 roues et piétonnes) sécurisées (y compris pour les Personnes à Mobilité Réduite), reliant les différents quartiers entre eux ou les habitations nouvelles aux équipements (école, commerces...),
 - ayant recours à un éclairage nocturne économe en énergie.
- Le gabarit des circulations internes au quartier permettra de bien hiérarchiser les voies : voirie principale, voirie secondaire, ruelles et sentes piétonnes ou cyclable (non imperméabilisées).
- Les aires de stationnement devront rester perméables et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les parties non circulées seront engazonnées ou plantées d'arbustes.
- En outre, les aménagements des secteurs 2AUYd, 2AUTr et 2AUqe devront assurer la préservation des qualités environnementales du site, en portant une attention spécifique à la préservation de la biodiversité et des biotopes avec une acuité particulière pour les milieux humides, les milieux naturels d'intérêt européen, les boisements et le respect des continuités écologiques .

ARTICLE 2AU 14 - COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article réglementé au Titre I « Dispositions générales ».

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Rappel : *Les dispositions des articles ci-après s'appliquent sous réserve de l'application des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles du chapitre 6, qui règlemente les articles 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13 et 16*

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES A L'HABITAT, AU FONCTIONNEMENT ET A LA VIE SOCIALE ET CULTURELLE DES QUARTIERS DANS LES SECTEURS 1AU, NOTAMMENT :

1. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
2. Les constructions à usage commercial si l'activité commerciale prévue fait partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement.
3. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.
4. Le stationnement isolé de caravane, roulotte, camping-car ou habitat léger de loisirs quel qu'en soit la durée.
5. L'ouverture de toute carrière.
6. Les bâtiments annexes non liés à un bâtiment principal existant à proximité.
7. Les dépôts et décharges de matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.
8. Les constructions sur sous-sol. Cependant, des niveaux semi-enterrés peuvent être autorisés s'ils permettent une bonne adaptation de la construction au terrain naturel.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - PEUVENT ETRE ADMIS, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT :

Sous réserve qu'elles soient compatibles avec les options d'aménagement de la zone telles qu'elles sont définies par les articles 3 à 16 du règlement et par les schémas des principes d'organisation éventuellement défini aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne pourront être délivrées que si elles sont compatibles avec l'avancement effectif des équipements (nécessaires à l'urbanisation de ces secteurs) tels qu'ils sont définis en particulier par les articles 3 et 4 du règlement.

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions.
2. Un abri de jardin par habitation.
3. En dehors du projet de construction initial et d'un abri de jardin, une seule annexe détachée (garage, atelier, piscine, etc.) de la construction principale, à condition qu'elle soit d'une emprise au sol maximale de 35 m², qu'elle soit implantée à proximité immédiate de l'habitation principale et constitue avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.
4. Les constructions à usage de services, équipements et activités, non génératrices de nuisances pour le voisinage immédiat.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune

- incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
6. L'installation d'éoliennes individuelles pourra être autorisée au cas par cas, en fonction de l'impact sur le paysage et le voisinage.
 7. Les chenils et élevages de toute nature sous réserve de ne pas créer de gênes pour le voisinage.

II - SAUF RAISONS TECHNIQUES DUMENT JUSTIFIEES, IL SERA DEMANDE POUR CHAQUE SECTEUR 1AU, AFIN DE FAVORISER UNE GESTION ECONOMIE DU SOL ET LA MIXITE SOCIALE :

- La mise au point d'un plan d'aménagement global cohérent, concerté avec la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies au P.L.U. (à respecter dans l'esprit) ;
- Une densité minimale de 20 logements à l'hectare ;
- Un minimum de 20 % de logements à caractère social (locatif ou accession), pour les opérations de plus de 10 logements.
- Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements sous forme de collectifs, des logements intermédiaires, en bande ou individuels, et la réalisation d'espaces verts non privatifs,

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles de 10 logements au minimum, sauf pour les secteurs d'une surface inférieure à 0,5 ha situés hors agglomérations.

En tout état de cause, les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur. Chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante.

En outre, dans les futures opérations de logements, les acquéreurs de lots auront obligation de construire dans un délai de 2 ans après l'acquisition de leur terrain, sinon la collectivité se réserve la possibilité de reprendre le dit terrain au prix d'acquisition initial, ceci afin d'éviter toute spéculation foncière.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIES

1. VOIRIES :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, fera l'objet d'études avec les services municipaux, afin de résoudre les problèmes de sécurité et de trafic.

Les caractéristiques de ces voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement de dimension suffisante permettant les manœuvres des véhicules de secours.

Le plan d'organisation des opérations d'ensemble, marqué par le tracé des voies internes, devra tenir compte des spécificités du lieu où il s'implante : topographie, vues, perspectives sur un site ou un monument, parcellaire existant, ... Ces accroches contribueront à l'identité du nouveau quartier. De même, pour assurer une bonne continuité avec l'existant, les voiries internes devront se connecter à la trame viaire locale. Si dans un premier temps, pour des raisons foncières, cela n'est pas possible, des réserves devront être prévues pour permettre la création de liaisons futures.

A l'intérieur de ces secteurs, des liaisons douces (piétons/cycles) devront être prévues pour relier les différents points des futurs quartiers au reste des zones agglomérées.

Enfin, dans le but d'éviter de privatiser l'ensemble des limites extérieures d'un secteur à urbaniser, une ou plusieurs « fenêtres » d'au moins 10 m de large seront maintenues dans le domaine public pour permettre de possibles liaisons futures.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, vannes, etc).

Il sera également mis en place une gestion des eaux pluviales à la parcelle (sauf à justifier d'une impossibilité technique). Pour cela, il sera mis en place par logement, ou par bâtiment, un système de et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) qui servira notamment pour l'arrosage des espaces verts. Si nécessaire, une étude spécifique dimensionnera ces dispositifs. Le propriétaire du terrain devra en assurer l'entretien et le bon fonctionnement. En cas de saturation, l'eau sera évacuée vers un ou des puisards dont le trop plein sera dirigé vers les dispositifs alternatifs décrits à l'alinéa précédent.

2. DECHETS

Les plans d'ensemble, et les projets de logements, devront prévoir des emplacements intégrés pour la collecte sélective des déchets.

En cas d'aménagement par tranches des secteurs 1AU, les réseaux nécessaires à la constructibilité de la zone devront être conçus, dimensionnés et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant.

En tout état de cause, les équipements internes à la zone seront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

Dans un souci de gestion économe du territoire, deux lots à usage d'habitation individuelle ne pourront être réunis en une même unité foncière, sauf pour la réalisation de logements sociaux.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, en privilégiant une homogénéité et une cohérence urbaine le long d'une même voie. D'une façon générale, les règles des lotissements ou des opérations d'ensemble devront préciser les conditions d'implantation des futures constructions, en privilégiant une homogénéité le long d'une même voie et un ensoleillement optimum des futures constructions. Des dispositions particulières pourront être autorisées dans la mesure où il s'agit d'une opération présentant une unité de conception architecturale, et dans la mesure où elle présentera un plan de masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu environnant.

2. L'implantation des abris de jardin est interdite en façade de voie.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction joignant la limite séparative est autorisée. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,9 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

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

- pour des extensions de bâtiments existants non implantés à l'alignement ou pour des constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.
- pour des opérations d'ensemble comportant un plan masse compatible avec le caractère urbain de la zone.
- pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.
- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES APR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. EN SECTEUR 1AU :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne pourra excéder 12 mètres.

En tout état de cause, une hauteur maximale de 8,50 mètres à la sablière ou 9 mètres à l'acrotère devra être respectée.

2. EN SECTEUR 1AUv :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne pourra excéder 12 mètres.

En tout état de cause, une hauteur maximale de 6 mètres à la sablière ou 7 mètres à l'acrotère devra être respectée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. CLOTURES

Les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,80 m, y compris pour les portails et portillons.
- sur voie ou espace public, en fonction de l'environnement immédiat, elles seront constituées de haies, de dispositifs à claire-voie, et/ou de murets. Dans ce cas, la hauteur du muret est fixée à 1 m.
- en cas de grillage, celui-ci sera obligatoirement accompagné d'une haie et se positionnera de préférence en retrait à l'arrière de celle-ci.
- seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, voire les emplacements réservés aux containers à déchets.

Pour les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, opération comprenant plusieurs bâtiments...), des dispositifs différents pourront être mis en place sous réserve de garantir la bonne intégration urbaine et la cohérence du projet. Ils devront être précisés lors de la demande de permis d'aménager et/ou de permis de construire.

Les talus boisés existants, les haies végétales bocagères et les murets traditionnels sont des éléments de clôture qu'il convient de maintenir et entretenir.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1. **Habitat** : Il doit être prévu au moins 1 place extérieure de stationnement aménagée sur le terrain par logement.
2. **Bureaux** : Une place par fraction de 25m² de surface de plancher pour les bureaux, professions libérales, etc.
3. **Activités, ateliers** : Une place par fraction de 200m² de surface de plancher. Une étude particulière sera effectuée pour les besoins du personnel, et présentée lors du dépôt du permis de construire aux services instructeurs.

Pour les autres usages, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journaliers.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 332.7.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En cas de changement d'affectation ou de destination des immeubles ou établissements, il sera demandé un nombre de places supplémentaires correspondant à la différence des besoins entre l'ancienne et la nouvelle destination ou affectation si la nouvelle est plus contraignante.

- Restaurant et débits de boissons : une place pour 3 clients, soit une place pour 3m² de surface de plancher affectée au public
- Salles de réunions : une place pour deux personnes
- Pour les établissements hôteliers : une place pour 25m² de surface de plancher à cet usage.
- Pour les bars, discothèques, salle de spectacle, de réunion et établissement de cette nature, une place de 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages.

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

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

Dans les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, opération comprenant plusieurs bâtiments...), des emplacements de stationnement pour cycles devront être prévus, soit de façon regroupée, soit de façon individuelle. De même, le stationnement automobile pourra être regroupé aux entrées de l'opération.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites) à raison d'au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière.
2. Le nombre minimum d'arbres plantés sera d'un arbre tige pour 100 m² de surface engazonnée. La plantation d'arbres tige est obligatoire dans les marges de recul sur voie.
3. Dans le cadre de l'aménagement paysager de bassins de rétention, l'utilisation de végétaux adaptés aux milieux humides et de végétaux aux capacités épuratoires reconnues seront privilégiés.
4. **HAIES, TALUS PLANTES ET BOISEMENTS REPERES :** Les haies, talus plantés et boisements, repérés comme éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.
Pourront être autorisés des abattages, arasements ou défrichements en vue d'une replantation en retrait, à proximité immédiate ou sur site, ainsi que des abattages, arasements ou défrichements définitifs ponctuels, dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.
La modification de ces éléments de paysage pour permettre la création d'un accès à la parcelle, ainsi que les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.
Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera à la pièce 9.3 « plan de repérage du bocage », joint au dossier de P.L.U.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES SECTEURS 1AU A VOCATION D'HABITAT :

- En bordure de zones agricoles ou naturelles, des lisières paysagères seront créées en limite de secteur pour assurer la transition avec la zone non bâtie. Ces éléments paysagers pourront être constitués de haies mixtes ou de talus bocagers.
- Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.
- Les aménagements communs, privés ou publics, devront respecter les principes du développement durable en :
 - conservant la perméabilité des sols des espaces libres de construction par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, enrobé poreux, etc.
 - aménageant des voies douces (2 roues et piétonnes) sécurisées (y compris pour les Personnes à Mobilité Réduite), reliant les différents quartiers entre eux ou les habitations nouvelles aux équipements (école, commerces...),
 - ayant recours à un éclairage nocturne économe en énergie.
- Le gabarit des circulations internes au quartier permettra de bien hiérarchiser les voies : voirie principale, voirie secondaire, ruelles et sentes piétonnes ou cyclable (non imperméabilisées).
- Les aires de stationnement devront rester perméables et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les parties non circulées seront engazonnées ou plantées d'arbustes.

ARTICLE 1AU 14 - COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article réglementé au Titre I « Dispositions générales ».

III -DISPOSITIONS APPLICABLESAUX ZONES A URBANISER

Rappel : *Les dispositions des articles ci-après s'appliquent sous réserve de l'application des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles du chapitre 6, qui réglemente les articles 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13 et 16*

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUTs

Rappel : *Les dispositions des articles ci-après s'appliquent sous réserve de l'application des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles du chapitre 6, qui réglemente les articles 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13 et 16*

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser **1AUTs** est destinée principalement à accueillir les constructions et les aménagements nécessaires à l'accueil, à la restauration et à l'hébergement touristique à proximité du golf.

ARTICLE 1AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES AUX ACTIVITES DE LOISIRS, DE SPORT, DE CULTURE, D'ENSEIGNEMENT ET DE TOURISME, NOTAMMENT :

1. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Tout changement de destination d'un bâtiment pour un usage et/ou une activité non autorisé.
4. Le stationnement isolé de caravane, roulotte, camping-car ou habitat léger de loisirs quel qu'en soit la durée.
5. L'ouverture de toute carrière.
6. Les dépôts et décharges de matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.
7. Les constructions à usage commercial si l'activité commerciale prévue fait partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AUT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

EN SECTEUR 1AUTs, SONT AUTORISES SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS LE SITE :

1. Les constructions nécessaires à l'accueil, à la restauration et à l'hébergement touristique.

ARTICLE 1AUT 3 - ACCES ET VOIRIE

Article règlementé au Titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE 1AUT 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, vannes, etc.).

Dans tous les cas, un dispositif individuel de régulation du débit de rejet des eaux pluviales (de type puisard avec niveaux de raccordements décalés pour les logements individuels par exemple) devra être mis en place avant rejet dans le réseau public.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont recommandés pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc.).

ARTICLE 1AUT 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE 1AUT 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies routières publiques ou privées.

Toutefois, un recul inférieur pourra être admis ou imposé compte-tenu de l'importance de la voie ou de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, chemin piétonnier, équipement public..) les règles d'implantation des constructions seront les mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE 1AUT 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire de l'unité foncière qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 10 mètres.

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

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

ARTICLE 1AUT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES APR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur UTs, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 9 mètres.

En tout état de cause, une hauteur maximale de 5,50 mètres à la sablière ou 6 mètres à l'acrotère devra être respectée.

ARTICLE 1AUT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

LES CLOTURES

Les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,80 m, y compris pour les portails et portillons.
- sur voie ou espace public, en fonction de l'environnement immédiat, elles seront constituées de haies, de dispositifs à claire-voie, et/ou de murets. Dans ce cas, la hauteur du muret est fixée à 1 m.
- en cas de grillage, celui-ci sera obligatoirement accompagné d'une haie et se positionnera de préférence en retrait à l'arrière de celle-ci.
- seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, voire les emplacements réservés aux containers à déchets.

Pour les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, opération comprenant plusieurs bâtiments...), des dispositifs différents pourront être mis en place sous réserve de garantir la bonne intégration urbaine et la cohérence du projet. Ils devront être précisés lors de la demande de permis d'aménager et/ou de permis de construire.

Les talus boisés existants, les haies végétales bocagères et les murets traditionnels sont des éléments de clôture qu'il convient de maintenir et entretenir.

ARTICLE 1AUT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ainsi, il doit être prévu au moins :

- o pour les hôtels et restaurants, une place par chambre et pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- o pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissement de cette nature, une place pour 10 m² de surface de plancher affecté à ces usages.

- pour les établissements d'enseignement, trois places par classe.

Pour les autres usages, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journaliers.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 332.7.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 1AUT 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement à raison d'au moins 15% de la surface totale de l'unité foncière (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).
2. Le nombre minimum d'arbres plantés sera d'un arbre tige pour 100 m² de surface engazonnée. La plantation d'arbres tige est obligatoire dans les marges de recul sur voie.
3. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.
4. **HAIES, TALUS PLANTES ET BOISEMENTS REPERES :** Les haies, talus plantés et boisements, repérés comme éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.
Pourront être autorisés des abattages, arasements ou défrichements en vue d'une replantation en retrait, à proximité immédiate ou sur site, ainsi que des abattages, arasements ou défrichements définitifs ponctuels, dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.
La modification de ces éléments de paysage pour permettre la création d'un accès à la parcelle, ainsi que les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.
Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera à la pièce 9.3 « plan de repérage du bocage », joint au dossier de P.L.U.

ARTICLE 1AUT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

ARTICLE UT 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UT 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article réglementé au Titre I « Dispositions générales ».

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Rappel : *Les dispositions des articles ci-après s'appliquent sous réserve de l'application des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles du chapitre 6, qui réglemente les articles 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13 et 16*

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

Cette zone comporte des secteurs :

- **Aa** pour les secteurs agricoles inconstructibles.
- **Ah** correspondant au bâti diffus en campagne, où l'activité agricole est prédominante. Dans ces secteurs, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace et préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.
- **Ay** correspondant aux activités artisanales existantes en campagne.

Rappel : Dans l'ensemble de la zone A et de ses différents secteurs, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations de toute nature sont interdites dans une bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage. De même, les extensions et le changement de destination sont interdits dans cette bande de 100 m. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

I - SONT INTERDITES DANS LA ZONE A, les occupations et utilisations des sols non liées à l'activité agricole, notamment :

1. Les occupations et utilisations du sol non directement liées à l'activité agricole et aux productions maraîchères, horticoles, florales ou animales.
2. Toutes constructions et installations non directement nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
3. Concernant la zone A en espaces proches du rivage : Interdiction de toute exploitation agricole nouvelle soumise ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ou au règlement sanitaire départemental (R.S.D.).
4. Le stationnement isolé de caravane, roulotte, camping-car ou habitat léger de loisirs d'une durée supérieure à trois mois.

II - EN SECTEUR Aa SONT INTERDITES, toute construction de quelque nature que ce soit.

III - EN SECTEURS Ah et Ast, SONT INTERDITES

1. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

3. Les constructions à usage commercial.

IV - EN SECTEUR Ay, SONT INTERDITES les occupations et utilisations des sols non citées à l'article A2 §4.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL :

Les démolitions des constructions existantes situées en secteurs Ah, sont soumises au permis de démolir.

PEUVENT ETRE ADMISES, SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT ET DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU FONCTIONNEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES :

I - DANS LES EXPLOITATIONS AGRICOLES SITUEES EN ESPACES PROCHES DU RIVAGE :

1. Les constructions agricoles compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portant pas atteinte à l'environnement et au paysage.
2. L'extension de l'exploitation elle-même par construction de nouveaux bâtiments, pour des bâtiments ne constituant pas une extension de "l'urbanisation" et situés dans le périmètre entourant les bâtiments existants.
3. Dans ces mêmes exploitations, des constructions nouvelles ne créant pas d'emprise au sol (silos, hangars, fumières, fosses ...) imposées dans le cadre des mises aux normes sanitaires.
4. Dans les exploitations existantes, l'habitation de l'agriculteur, s'il s'agit d'un logement de fonction nécessaire à l'exploitation et situé à l'intérieur même de cette exploitation, dans le périmètre entourant les bâtiments existants.
5. Les constructions agricoles non génératrices de nuisances (hangars, etc.) à l'intérieur des exploitations existantes, dans le périmètre entourant les bâtiments existants. Elles ne sont pas admises en implantations "isolées".
6. L'aménagement et le changement de destination de bâtiment (gîtes ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes ou bateaux, etc.), ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou d'emprise au sol créée n'excède pas 50 m², et dans la mesure où ils constituent un revenu agricole annexe.
7. L'aménagement et le changement de destination de bâtiments anciens constituant un patrimoine architectural, ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou d'emprise au sol créée n'excède pas 50 m², et dans la mesure où l'activité agricole a cessé.
8. Les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

II - POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES SITUEES EN DEHORS DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE :

1. Les exploitations nouvelles ou constructions nouvelles, régies ou non par la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ou par le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) seront soumises à l'accord du Préfet, après avis de la commission des sites.
2. L'extension des bâtiments existants.
3. L'extension de l'exploitation par la construction de nouveaux bâtiments.
4. Les constructions nouvelles ne créant pas de surface de plancher (silos, hangars, fumières, fosses...) imposées par la mise aux normes sanitaires.
5. Les logements de fonction des exploitants sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation. Ce logement devra se situer à l'intérieur même de l'exploitation ou dans le périmètre rapproché entourant les bâtiments existants.
6. Les constructions agricoles à l'intérieur des exploitations existantes, dans le périmètre entourant les bâtiments existants.
7. L'aménagement et le changement de destination de bâtiment (gîtes ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes ou bateaux, etc.), ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou d'emprise au sol créée n'excède pas 50 m², et dans la mesure où ils constituent un revenu agricole annexe.

8. L'aménagement et le changement de destination de bâtiments anciens constituant un patrimoine architectural, ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou d'emprise au sol créée n'excède pas 50 m², et dans la mesure où l'activité agricole a cessé.
9. Les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

III – POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

L'extension limitée des habitations existantes à condition que :

- La surface de plancher et d'emprise au sol créée n'excède pas 30% de la surface de plancher existante et d'emprise au sol ou 50 m² de surface de plancher nouvelle et d'emprise au sol. C'est la valeur la plus restrictive qui sera appliquée.
- L'extension n'aboutisse pas à la création d'un nouveau logement.
- Les extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.

IV - DANS LES SECTEURS Ah :

1. L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que :
 - la surface de plancher ou d'emprise au sol créée n'excède pas 50 m²,
 - l'extension n'aboutisse pas à la création d'un nouveau logement. (à noter que les rénovations ne sont pas considérées comme des extensions),
 - sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.
2. La restauration et l'éventuel changement d'affectation de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation ainsi que leur extension à condition que :
 - la surface de plancher ou d'emprise créée de cette extension n'excède pas 50 m²,
 - l'extension n'aboutisse pas à la création d'un nouveau logement, (à noter que les rénovations ne sont pas considérées comme des extensions),
 - sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.
3. Un abri de jardin par habitation.
4. En dehors du projet de construction initial et d'un abri de jardin, une seule annexe détachée (garage, atelier, piscine....) de la construction principale, à condition que la surface de plancher ou d'emprise créée n'excède pas 35 m², qu'elle soit implantée à proximité immédiate de l'habitation principale et constitue avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.
5. L'installation d'éoliennes individuelles pourra être autorisée au cas par cas, en fonction de l'impact sur le paysage et le voisinage.

V - DANS LES SECTEURS Ay :

1. Les aménagements et les extensions des bâtiments existants, ainsi que les installations nouvelles nécessaires à leur fonctionnement.

VI - DANS LE SECTEUR Ast :

1. Le stockage temporaire de matériaux et matériels.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits. En revanche, le déplacement d'un accès existant peut être accepté pour des raisons de sécurité routière.

ARTICLE A 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage déclaré est admise sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient respectées.

2. EAUX PLUVIALES

Un dispositif individuel de régulation du débit de rejet des eaux pluviales (de type puisard avec niveaux de raccordements décalés pour les logements individuels par exemple) devra être mis en place avant rejet dans le réseau public.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont recommandés pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc...).

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 75 m pour la RD 65 et la RD 788
- 35 m (pour les activités) ou 25 m (pour l'habitat) pour les RD 21, 11 et 6.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction de recul actuel
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

En bordure des autres voies, une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement devra être respectée. Toutefois, un recul variable pourra être admis ou imposé compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

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

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une

distance au moins égale à 3 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, bassins de rétention, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES APR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non règlementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage agricole.
2. Pour tout type de construction ou extension de bâtiments existants, sans vocation agricole, la hauteur maximale de la construction, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues), ne peut excéder 10 mètres.
En tout état de cause, une hauteur maximale de 5,50 mètres à la sablière ou 6 mètres à l'acrotère devra être respectée.

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

1. LES BATIMENTS AGRICOLES

Les bâtiments agricoles, de types hangars, poulaillers, porcheries, étables, etc..., devront respecter les dispositions suivantes :

- l'implantation en ligne de crête est interdite
- l'implantation au plus près des bâtiments d'exploitation est demandée, sauf impossibilité technique avérée.
- les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importantes sont interdites, sauf impossibilité technique avérée.
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel.
- la plantation de haies ou de bosquet d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

2. LES CLOTURES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,80 m (sauf pour les plantations), y compris pour les portails et portillons.
- sur voie ou espace public, en fonction de l'environnement immédiat, elles seront constituées de haies, de dispositifs à claire-voie, et/ou de murets. Dans ce cas, la hauteur du muret est fixée à 1 m.

- en cas de grillage, celui-ci sera obligatoirement accompagné d'une haie et se positionnera de préférence en retrait à l'arrière de celle-ci.
- seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, voire les emplacements réservés aux containers à déchets.

Les éléments végétaux existants de qualité (haies bocagère, talus, etc.) pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés, sauf impératifs techniques justifiés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article règlementé au Titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Nota : cet article ne traite pas des pratiques agricoles.

1. Afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement, des talus bocagers, écrans ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences locales devront être prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole.
2. **HAIES, TALUS PLANTES ET BOISEMENTS REPERES :** Les haies, talus plantés et boisements, repérés comme éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.
Pourront être autorisés des abattages, arasements ou défrichements en vue d'une replantation en retrait, à proximité immédiate ou sur site, ainsi que des abattages, arasements ou défrichements définitifs ponctuels, dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.
La modification de ces éléments de paysage pour permettre la création d'un accès à la parcelle, ainsi que les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.
Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera à la pièce 9.3 « plan de repérage du bocage », joint au dossier de P.L.U.

ARTICLE A 14 - COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non règlementé.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article règlementé au Titre I « Dispositions générales ».

- TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

* * * *

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Rappel : *Les dispositions des articles ci-après s'appliquent sous réserve de l'application des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles du chapitre 6, qui régit les articles 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13 et 16*

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones **N** sont les secteurs « naturels et forestiers » de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Des secteurs **NL** correspondant aux sites, espaces et milieux littoraux remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme et de ses décrets d'application. Les secteurs NL sont identifiés jusqu'au zéro des cartes marines.
- Des secteurs **Nm** correspondant aux espaces et milieux littoraux au sein desquels les installations liées à l'activité conchylicole sont autorisées.
- Des secteurs **Ne** correspondant aux parties de propriétés exclues des secteurs NL.
- Des secteurs **Nsp** correspondant aux équipements publics d'assainissement collectif des eaux usées.
- Des secteurs **Nu** réservés aux équipements de traitement des déchets.
- Des secteurs **Nc** réservés aux activités liées à l'exploitation des mines et carrières.
- Des secteurs **NT** réservés aux activités de loisirs, sports, tourisme et culture. Ces secteurs pourront accueillir des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles, des camping-cars, du camping ainsi que les équipements et activités liés à ces structures, excluant tout habitat permanent hormis ceux nécessaires au gardiennage et/ou logement de fonction.
- Un secteur **NTe** correspondant aux activités de tourisme, sports, loisirs centrées sur la thématique environnement/nature.
- Un secteur **NTg** réservé au fonctionnement et au développement des activités spécifiquement sportives du golf.
- Des secteurs **NTp** correspondant aux ports et à la base nautique.
- Des secteurs **Ndc** correspondant à des dents creuses conséquentes situées dans les villages (sites potentiels de développement urbain).
- Des secteurs **Nh** correspondant à l'habitat diffus situé dans un environnement à dominante naturelle. Dans ces secteurs, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace et préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.

Les autorisations d'occupation des sols autorisées à l'article N2 ci-après devront assurer la préservation de l'activité agricole.

Nota 1 : sont exclus des secteurs NL et classés en zone N, sans être délimités au plan :

- les équipements de voirie et de réseaux divers dans leur emprise existante à l'exception des aires de stationnement ;
- les équipements nouveaux de voirie ou réseaux divers qui seraient rendus nécessaires par des raisons de sécurité, de salubrité ou d'environnement, sous réserve que ces travaux ou ouvrages ne portent pas préjudice à l'intégrité du milieu.

Nota 2 : dans l'ensemble de la zone N et de ses différents secteurs, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations de toute nature sont interdites dans une bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage. De même, les extensions et le changement de destination sont interdits dans cette bande de 100 m. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Nota 3 : la réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions de l'article L 146-4-2 du Code de l'Urbanisme.

Nota 4 : dans les espaces proches des rivages, l'extension de l'urbanisation doit être limitée conformément aux dispositions de l'article L 146-4-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

I - SONT INTERDITES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N, ET SES SECTEURS les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article N2 ci-après, et notamment :

1. Les constructions et les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N2.
2. Le changement de destination en habitation des bâtiments agricoles désaffectés du type industriels (hangars, élevage hors sol, etc.).
3. Le stationnement isolé de caravane, roulotte, camping-car ou habitat léger de loisirs d'une durée supérieure à trois mois, sauf application de l'article N2.
4. Les constructions sur sous-sol. Cependant, des niveaux semi-enterrés peuvent être autorisés s'ils permettent une bonne adaptation de la construction au terrain naturel.

II - SONT INTERDITS DANS LES SECTEURS NT :

1. Tout habitat permanent.

III - SONT INTERDITS DANS LES SECTEURS NTp :

1. Toute construction non liée aux activités portuaires ou touristiques, nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
2. Tout drainage.

IV - SONT INTERDITS DANS LES SECTEURS NL:

1. Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – RAPPEL :

Les démolitions des constructions existantes situées en zone N, et dans les secteurs Ne, sont soumises au permis de démolir.

II – EN SECTEUR NL, SONT ADMIS, APRES ENQUETE PUBLIQUE ORGANISEE SUIVANT LES MODALITES PREVUES PAR LA LOI N°83-630 DU 12.07.1983 ET SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION AUX SITES ET PAYSAGE :

1. La réalisation des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et

milieux dans les conditions fixées à l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme.

2. L'entretien et la remise en état, à l'identique, des ouvrages de protection contre la mer (digues, môles).
3. Les chemins piétonniers et cyclables, les sentiers équestres, ni cimentés, ni bitumés.
4. Les équipements tels que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces et milieux, et dans la mesure où ils constituent des aménagements légers et respectent les conditions fixées à l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme.
5. 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.
6. A titre exceptionnel, les installations, constructions, aménagement de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
7. La pose de corps-morts sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt biologique des fonds, au milieu marin, ou à l'intérêt paysager du secteur.
8. Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre nette au sens de l'article R 112-2, ainsi que des locaux d'une emprise au sol maximale de 20 m², liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

III – EN SECTEUR Nm, SONT ADMIS, APRES ENQUETE PUBLIQUE ORGANISEE SUIVANT LES MODALITES PREVUES PAR LA LOI N°83-630 DU 12.07.1983 ET SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION AUX SITES ET PAYSAGE :

1. Les installations liées à l'activité conchylicole.

IV– EN SECTEUR Ne, SONT ADMIS, SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT :

1. La restauration de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation, et au-delà de la bande des 100 m leur éventuel changement d'affectation, sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
2. L'extension des habitations existantes dans les conditions suivantes :
 - réalisation en continuité du bâti existant et au-delà de la bande des 100m de la mer.
 - 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol maximale créée par rapport à la surface effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986.
 - que l'extension n'aboutisse pas à la création d'un nouveau logement.

V – EN ZONE N ET SECTEURS Ndc SONT ADMIS, SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT :

1. Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ou de sécurité.
2. Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes dans la zone, à condition qu'elles se situent à proximité immédiate du siège et n'abritent pas d'activités à nuisances.
3. L'extension limitée des habitations existantes à condition que :
 - La surface de plancher et d'emprise au sol créée n'excède pas 30% de la surface de plancher existante et d'emprise au sol ou 50 m² de surface de plancher nouvelle et d'emprise au sol. C'est la valeur la plus restrictive qui sera appliquée.
 - L'extension n'aboutisse pas à la création d'un nouveau logement.
 - Les extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du

- site
→ sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.

VI - EN SECTEURS NT SONT ADMIS, SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT:

1. Les aménagements, les extensions limitées des bâtiments existants et les constructions neuves de faible importance nécessaires au fonctionnement des installations sportives, culturelles, touristiques et de loisirs.
2. La création de terrains de camping, y compris les mobil-home et les HLL.
3. La création d'aires d'accueil pour 10 unités maximum de camping-cars.
4. Les habitations légères de loisirs sous réserve des dispositions de la législation et à condition que leur nombre ne dépasse pas 20% de la capacité d'accueil totale du terrain de camping.
5. Les aires de jeux et de sports et les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.
6. Les constructions et installations nécessaires au gardiennage et/ou logement de fonction des équipements autorisés.

VII - EN SECTEURS NTe, SONT ADMIS, SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT:

1. Les aménagements et les constructions nécessaires au fonctionnement des activités de tourisme, sports ou loisirs en lien avec la thématique environnement/nature.

VIII - EN SECTEURS NTg, SONT ADMIS, SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT:

2. Les aménagements et les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des activités spécifiquement sportives du golf.

IX - EN SECTEURS NTp, SONT ADMIS, SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT :

1. Les aménagements portuaires, les extensions des bâtiments existants et les constructions neuves de faible importance nécessaires au fonctionnement des installations portuaires (digues, cales, mouillages, etc.), à l'accueil des plaisanciers et des professionnels et aux activités nautiques.

X - EN SECTEURS Nc, SONT ADMIS, SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT:

1. Les aménagements, les installations et les extensions des bâtiments existants s'ils sont nécessaires au fonctionnement des carrières, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances que peuvent engendrer ces établissements ou installations.

XI - EN SECTEURS Nsp, SONT ADMIS, SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT:

1. Les aménagements, les installations, les constructions et extensions des bâtiments nécessaires au fonctionnement des équipements publics d'assainissement collectif.

XII - EN SECTEURS Nu, SONT ADMIS, SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT:

1. Les aménagements, les installations et les extensions des bâtiments existants s'ils sont nécessaires au fonctionnement des installations de traitement des déchets.

XIII - EN SECTEURS Nh, SONT ADMIS, SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT:

1. L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que :
 - la surface de plancher ou d'emprise au sol créée n'excède pas 50 m²,
 - l'extension n'aboutisse pas à la création d'un nouveau logement. (à noter que les rénovations ne sont pas considérées comme des extensions),
 - sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.
2. La restauration et l'éventuel changement d'affectation de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation ainsi que leur extension à condition que :

- la surface de plancher ou d'emprise créée de cette extension n'excède pas 50 m²,
 - l'extension n'aboutisse pas à la création d'un nouveau logement, (à noter que les rénovations ne sont pas considérées comme des extensions),
 - sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.
 - (à noter que les rénovations ne sont pas considérées comme des extensions)
3. Un abri de jardin par habitation, sous réserve qu'il soit implanté dans un rayon de 20 m autour de l'habitation principale.
 4. En dehors du projet de construction initial et d'un abri de jardin, une seule annexe détachée (garage, atelier, piscine....) de la construction principale, à condition que la surface de plancher ou d'emprise créée n'excède pas 35 m², qu'elle soit implantée dans un rayon de 20 m maximum autour de l'habitation principale et constitue avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.
 5. L'installation d'éoliennes individuelles pourra être autorisée au cas par cas, en fonction de l'impact sur le paysage et le voisinage.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

1. Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits. En revanche, le déplacement d'un accès existant peut être accepté pour des raisons de sécurité routière.
2. **En secteur NT**, la desserte principale devra être d'une largeur de 4 mètres, les passages libres qui permettront la desserte intérieure seront d'une largeur minimale de 3,50 mètres. Toutefois, pour assurer un bon traitement paysager des abords de ces voies, une emprise de 2 mètres devra être libérée sur chacune de leurs rives. Ces voies doivent rester perméables.

ARTICLE N 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage déclaré est admise sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient respectées.

2. EAUX PLUVIALES

Un dispositif individuel de régulation du débit de rejet des eaux pluviales (de type puisard avec niveaux de raccordements décalés pour les logements individuels par exemple) devra être mis en place avant rejet dans le réseau public.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont recommandés pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc...).

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 75 m pour la RD 65 et la RD 788
- 35 m (pour les activités) ou 25 m (pour l'habitat) pour les RD 21, 11 et 6.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction de recul actuel
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

En bordure des autres voies, une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement devra être respectée. Toutefois, un recul variable pourra être admis ou imposé compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

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

En secteurs NT, les constructions et installations admises doivent être implantées à plus de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques. L'édification de toute construction est interdite sur les points hauts du terrain visibles depuis l'espace public environnant. En outre, dans le secteur NTg, les constructions devront respecter un recul minimum de 30m par rapport à l'alignement de la route du golf.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, bassins de rétention, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES APR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non règlementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur NT, pour 5% des lots ou emplacements, l'emprise au sol des constructions (terrasses extérieures, patios compris), ne peut excéder 50% de la surface du lot. Pour le reste des lots ou emplacements, l'emprise ne peut excéder 30%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Pour tout type de construction ou extension de bâtiments existants, la hauteur totale de la construction, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues), ne peut excéder 10 mètres.
En tout état de cause, une hauteur maximale de 5,50 mètres à la sablière ou 6 mètres à l'acrotère devra être respectée.
3. **En secteur NT et NTg**, la hauteur totale de la construction est limitée à 5 mètres, mesurée à partir du sol naturel, pour les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles.

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

1. CLÔTURES

Les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,80 m (sauf pour les plantations), y compris pour les portails et portillons.
- sur voie ou espace public, en fonction de l'environnement immédiat, elles seront constituées de haies, de dispositifs à claire-voie, et/ou de murets. Dans ce cas, la hauteur du muret est fixée à 1 m.
- en cas de grillage, celui-ci sera obligatoirement accompagné d'une haie et se positionnera de préférence en retrait à l'arrière de celle-ci.
- seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, voire les emplacements réservés aux containers à déchets.

Les éléments végétaux existants de qualité (haies bocagère, talus, etc.) pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés, sauf impératifs techniques justifiés.

En secteur NT, la hauteur du grillage, et des portails ou portillon, pourra être portée à 1,80 m.

Le long du littoral, ainsi que le long de la servitude de passage des piétons sur le littoral, les clôtures nouvelles seront obligatoirement constituées de :

- haies vives éventuellement doublées d'un grillage (et poteaux) plastifié vert. La hauteur du grillage est limitée à 1,80 m.
- talus plantés d'essences locales.

2. LES CONSTRUCTIONS A VOCATION TOURISTIQUE EN SECTEUR NT

La volumétrie des constructions devra respecter un plan rectangulaire allongé et une toiture à deux pentes symétriques. Pour l'aspect des Habitations Légères de Loisirs (HLL), on pourra utilement se référer au cahier de recommandations joint en annexe du P.L.U.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

En secteur NT, le stationnement des véhicules, correspondant à un emplacement ou lot sera regroupé sur une aire paysagère à l'entrée du terrain de camping ou du parc résidentiel de loisir. Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Elles doivent rester perméables.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés repérés au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.
2. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement, à raison d'au moins 20% de la surface totale (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées et liste des essences végétales invasives interdites).
3. Les espaces de circulation et de stationnement devront rester perméables.
4. **HAIES, TALUS PLANTES ET BOISEMENTS REPERES :** Les haies, talus plantés et boisements, repérés comme éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Pourront être autorisés des abattages, arasements ou défrichements en vue d'une replantation en retrait, à proximité immédiate ou sur site, ainsi que des abattages, arasements ou défrichements définitifs ponctuels, dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage pour permettre la création d'un accès à la parcelle, ainsi que les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera à la pièce 9.3 « plan de repérage du bocage », joint au dossier de P.L.U.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article réglementé au Titre I « Dispositions générales ».

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

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

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

Dans ces espaces boisés classés, sont interdits :

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

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

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

Article L. 130-1

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

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

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

Article L. 130-2

(Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 202 X, XI JORF 14 décembre 2000)

(Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-III.) « L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics » ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Local d'urbanisme approuvé rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du Ministre de l'intérieur et du Ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L. 130-3

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article L. 130-4

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1 et celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

Article L. 130-5

(Modifié par Ordonnance n°2006-596 du 23 mai 2006 - art. 3 (V) JORF 25 mai 2006)

Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975.

Article L. 130-6

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre.

CHAPITRE 2 : RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

Article R. 130-1

(Modifié par Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Article R. 130-2

(Modifié par Décret 2007-18 2007-01-05 art. 4 III, IV, V JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

(Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

En application de l'article L. 424-9, la décision de non-opposition à la déclaration préalable d'une coupe ou abattage d'arbres est exécutoire un mois après la date à laquelle elle est acquise.

Article R. 130-16

(Modifié par Décret 2005-935 2005-08-02 art. 2 JORF 5 août 2005)

L'autorisation prévue au deuxième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme est demandée au préfet. La demande est accompagnée des pièces justifiant que son auteur a la qualité de propriétaire, d'un plan de situation du terrain classé, d'un plan parcellaire de la propriété dans laquelle ce terrain est compris et d'un état des plantations ainsi que de l'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

La demande est instruite par le préfet qui consulte le directeur des services fiscaux et établit un rapport relatif notamment à la localisation et à l'étendue du terrain à déclasser ainsi qu'à la nature et à l'importance des constructions pouvant être autorisées et qui par ailleurs fait apparaître les conséquences d'un éventuel défrichement au regard des dispositions de l'article L. 311-3 du code forestier.

Sauf s'il apparaît que la demande ne peut être accueillie, le préfet saisit du dossier le maire de chacune des communes intéressées en vue de la délibération du conseil municipal sur l'accord prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2. Si le conseil municipal ne s'est pas prononcé dans les quatre mois de cette saisine, l'accord est réputé refusé.

Sauf, en cas de désaccord des communes intéressées, le préfet transmet le dossier avec son avis et ses propositions, au ministre chargé de l'urbanisme.

Article R. 130-17

(Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le décret prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme désigne la personne publique bénéficiaire de la cession gratuite du terrain, approuve les dispositions proposées par celle-ci en vue de préserver le terrain qui lui est cédé, de l'aménager et de l'entretenir dans l'intérêt du public, délimite la partie du terrain classé sur laquelle porte l'autorisation de construire et prononce le déclassement de cette partie de terrain. Ce décret tient lieu, pour la partie déclassée, de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du code forestier.

Sans préjudice des dispositions de la première partie du présent code, et notamment des titres II à VIII inclus du livre IV, le même décret fixe les possibilités de construction accordées en application de l'article L. 130-2.

Le décret mentionné ci-dessus fait l'objet d'une mention au Journal officiel de la République française. Le préfet fait en outre insérer cette mention, aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'autorisation ne produit ses effets qu'après le transfert de propriété qui doit intervenir au plus tard dans les deux ans qui suivent la publication dudit décret. Le plan local d'urbanisme est alors mis à jour conformément à l'article R. 123-22.

Article R. 130-18

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 4 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 6 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Modifié par Décret n°88-199 du 29 février 1988 - art. 1 (V) JORF 2 mars 1988)

Au cas où la demande n'est pas accueillie, le préfet en informe le pétitionnaire.

Article R. 130-19

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 4 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

Pour l'application des premier, deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme, la valeur du terrain à bâtir offert en compensation, la valeur du terrain classé cédé gratuitement à la collectivité et le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain conservée par le propriétaire sont fixés conformément aux évaluations fournies par le service des domaines qui, en ce qui concerne ce dernier terme, tient compte notamment des possibilités de construction.

Article R. 130-20

(Modifié par Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3)

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que de classements d'espaces boisés intervenus en application du premier alinéa de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Article R. 130-21

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 5 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 7 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

En ce qui concerne les bois, forêts et terrains soumis au régime forestier en application de l'article L. 141-1 du code forestier, les dispositions des articles L. 312-1 et L. 313-4 dudit code demeurent applicables, à l'exclusion de celles des sections I et II du présent titre.

Article R. 130-23

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 5 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 6 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

Modifié par Décret n°88-199 du 29 février 1988 - art. 1 (V) JORF 2 mars 1988

Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire. La contribution de celui-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de trois ans partant de la fin de l'année au cours de laquelle ils auraient dû l'être.

Article R. 111-38

(Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R. 123-10

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R. 123-11

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

VII -EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés par le Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation d'opérations de voirie (création de voies nouvelles ou aménagement de voies existantes) et autres opérations communales sont figurés et numérotés aux documents graphiques et énoncés sur une liste annexée au dossier.

Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions spéciales rappelées ci-après, définies aux articles L.123-1-5, L.123-2, L. 433-3, R. 123-10, R. 123-11, R. 123-12, R. 123-20-1, R. 431-16-1, R. 433-1 .

Article L. 123-1-5

(LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V))

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- 7° bis Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- 10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

-dans les zones urbaines et à urbaniser ;

-dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Art. L. 123-2

(LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) Abrogé.

Art. L. 433-3

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2006)

Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

a) A la date fixée par le permis ;

b) Ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant.

NOTA:

L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er octobre 2007. "

Le décret n° 2006-1220 du 6 octobre 2006 fixe l'entrée en vigueur de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527, en tant qu'il remplace les articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'urbanisme par les articles L. 433-1 à L. 433-7 du même code, au 1er novembre 2006.

Art. R. 123-10

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Art. R. 123-11

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

Art. R. 123-12

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 28)

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1-5 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU :

a) (Supprimé) ;

b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;

5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;

6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;

7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

Art. R. 123-20-1

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 36)

La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

a) Rectifier une erreur matérielle ;

b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;

c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;

d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;

e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;

f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ;

g) Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1-5.

Art. R. 431-16-1

(Modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 - art. 6)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du b de l'article L. 123-2 ou dans un secteur délimité en application du d du même article dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ou en application du 16° de l'article L. 123-1, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher hors oeuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

Art. R. 433-1

Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2

L'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte obligatoirement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

a) Lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;

b) Ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le code du patrimoine, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

ANNEXES

Annexe 1 : LEXIQUE

- **Abri de jardin :**

Il s'agit de petites constructions en général destinées à abriter du matériel de jardin. Les abris de jardin sont considérés comme différemment des annexes car elles sont généralement préfabriquées et à ce titre sont affectées de règles spécifiques (hauteur, implantation...). Leur emprise au sol ne pourra dépasser 20 m².

- **Annexe :**

Sont considérées comme constructions annexes les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale. Il peut s'agir par exemple de remises, caves, garages, locaux vélos, piscines Dans le présent règlement, les abris de jardin sont différenciés des annexes.

- **Acrotère :** saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

- **Alignement :**

Limites d'une voie publique, existante ou à créer, servitude liée à ces limites

- **Châssis de toit :**

Ouvrant vitré inséré dans une toiture pour donner du jour sous les combles.

- **Chenil et élevage de toute nature :**

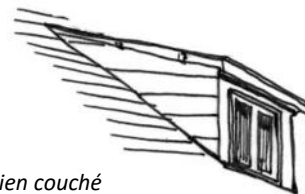
Au sens du présent règlement, est considéré comme chenil ou élevage de toute nature (hors activité agricole), les abris ou enclos destinés à accueillir au maximum 3 animaux.

- **Chien assis ou chien couché :** type d'ouverture de toiture en saillie

Chien assis



Chien couché



- **Clôture :**

Ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparatives, en bordure ou en retrait de voies privées ou voies publiques. Il peut s'agir de murs, porte clôtures, grilles, clôtures à claire-voie.

- **Dispositif à claire-voie :**

Ouvrage présentant des vides, des jours : grille, grillage, treillage, lisses espacées sont des dispositifs à claire-voie.

- **Emprise au sol :**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords de toit et surplombs inclus.

- **Faîtage :**

Ligne supérieure d'une toiture quelqu'en soit le type : deux pentes, mono-pente, cintrée, biseau....

- **Hauteur :**

Pour les constructions, la hauteur est toujours mesurée par rapport au terrain naturel du pétitionnaire avant travaux et mesurée au centre de la construction, sauf disposition contraire explicitement mentionnée.

Les hauteurs sont fixées par rapport aux éléments de référence suivants :

- en façade **à l'égout du toit**, et par extension, à la ligne de bris (en cas de comble à la Mansart) ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- **au faîtage** (au sommet du toit).

Pour les clôtures donnant sur voie ou espace public, la hauteur est mesurée à partir du niveau de l'espace public. En cas de différence de niveau entre le terrain du pétitionnaire et celui de l'espace public, la hauteur du muret pourra être augmentée de 0,50 m.

Pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain naturel du pétitionnaire.

- **Héberges :**

Les héberges désignent la ligne correspondant à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

Dans le cas de deux bâtiments contigus et de hauteur inégale, l'héberge est le niveau jusqu'où un mur est considéré comme mitoyen.

- **Installations Classées :**

Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret en conseil d'état (qui fait l'objet de modifications régulières). La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n°77-1133 du 21 septembre 1977. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

- **Limites séparatives (latérales ou fonds de parcelle) :**

Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent à la limite sur le domaine public, ou sur la limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes et brisures. Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

- **Lucarne :**

La lucarne est une fenêtre construite en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc. Elle est entourée de deux côtés (les joues) et couverte d'un petit toit.

- **Mobil-home et Habitation Légère de Loisir (HLL) :**

Une résidence mobile ou mobil-home est une habitation de forme rectangulaire pouvant servir de résidence permanente ou secondaire. Elle doit être habitable à longueur d'année, construite sur un châssis remorquable, non sur fondations permanentes, et destinée à être raccordée aux services publics. Elles reposent sur des roues et sont stabilisées par des pilotis ajustables. Il s'agit en fait d'une grande caravane construite en usine dont le déplacement sur la voie publique doit être effectué par convoi exceptionnel.

Une HLL est d'une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (ex : chalet, bungalow). Elle diffère des résidences mobiles par sa dimension qui peut excéder 40 m². Le mobil-home devient un HLL pour l'administration dès lors qu'il perd sa mobilité.

Les HLL sont notamment autorisées dans les terrains affectés spécialement à cet usage appelés parcs résidentiel de loisirs ou dans les villages de vacances classés en hébergement léger.

- **Modénature :**

Ensemble des profils et des galbes des moulures d'une pièce d'architecture : corniche, encadrement de baie et autre décors...

- **Mur de soutènement :**

Mur dressé sur un terrain en pente pour retenir la terre.

- **Sablière :**

Pièce de bois placée horizontalement sur l'épaisseur d'un mur et sur laquelle repose la charpente du toit.

- **Surface de plancher :**

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de chaque niveau closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Peuvent être déduites les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

• **Terrain de camping et de caravanning :**

Il s'agit d'un terrain spécialement aménagé pour l'activité d'hébergement touristique réalisée sous une tente, une caravane ou un camping-car. Des normes d'équipement et de fonctionnement propres existent pour chaque catégorie de terrains aménagés de camping.

• **Travée :**

Groupe d'éléments principaux de construction marquant la composition d'une façade et ordonné de manière répétitive (par exemple les percements).

Annexe 2 : RISQUE DE SUBMERSION MARINE
Portée de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme
Principes et exemples d'application
(source : DREAL Bretagne/DDTM22 13/05/2013)

A. CONTEXTE

Le littoral breton présente un linéaire important de côtes basses dont le niveau topographique se situe sous celui des niveaux marins exceptionnels. Cette situation les rend particulièrement vulnérables aux phénomènes de submersion marine. Ces zones basses sont pour la plupart protégées de l'intrusion de l'eau de mer par des cordons dunaires naturels ou des ouvrages de défense contre la mer. Toutefois ces systèmes de protection ne sont pas infaillibles, comme l'a rappelé l'épisode de submersion provoqué par le passage de la tempête Xynthia en Vendée et Charente-Maritime les 27 et 28 février 2010. Ces zones basses sont donc à considérer comme des territoires exposés au risque de submersion marine.

L'occupation humaine de ces zones, existante ou en projet, soulève donc une question de sécurité publique et doit être pris en compte au plan de l'urbanisme, que ce soit au titre de la planification (application du L121-2 du code de l'urbanisme) ou de l'occupation des sols (application du Ri 11-2 du code de l'urbanisme).

Cette prise en compte repose sur une cartographie synthétisant la connaissance aléas, c'est-à-dire des phénomènes susceptibles de se produire. Pour le risque de submersion marine, il s'agit donc d'identifier :

- l'extension spatiale de la zone submergée ;
- les hauteurs d'eau en tout point de la zone submergée.

La connaissance d'autres paramètres comme les vitesses d'écoulement ou la vitesse de montée des eaux contribuent à une meilleure compréhension des phénomènes mais sont plus difficiles à déterminer sans étude technique locale poussée.

B. CARTOGRAPHIE DE L'ALÉA « SUBMERSION MARINE »

B.1. Évènement de référence

L'évènement exceptionnel de référence défini au niveau national pour les submersions marines correspond à un évènement de période de retour au moins 100 ans appelé évènement centennal, c'est-à-dire qui a une chance sur cent de se produire chaque année (aléa de référence).

Les directives nationales, intégrant les conséquences du changement climatique, exigent désormais de prendre en compte le risque d'élévation du niveau moyen de la mer dont les modalités sont les suivantes :

- intégration systématique au niveau marin centennal (NMC) d'une surcote de 20 cm (première étape vers une adaptation au changement climatique"), qui constitue le niveau marin de référence (NMR),
- hypothèse d'une augmentation du niveau marin centennal (NMC) de 60 cm à l'horizon 2100, qui constitue le niveau marin de référence 2100 (NMR 2100).

Les cartographies réalisées représentent donc les zones situées :

- sous le niveau marin de référence (NMR) en distinguant les hauteurs de submersion pour cet évènement (inférieur ou supérieur à 1m de submersion), respectivement les zones d'aléa fort et d'aléa moyen,
- entre le niveau marin de référence (NMR) et le niveau marin de référence 2100 (NMR 2100): zone d'aléa "lié au changement climatique" ou zone d'aléa futur.

B.2. Méthode d'élaboration des cartes

L'élaboration des cartes repose sur le simple croisement de deux informations :

- entre le niveau topographique des terrains : à partir du modèle numérique de terrain (MNT) de la partie "terrestre" du produit Litto3D® réalisé par l'institut géographique national (IGN) en 2012,
- le niveau marin de référence: NMR et NMR 2100.

Topographie des terrains

La base de données du modèle numérique de terrain (MNT) de la partie "terrestre" du produit Litto3D® de l'IGN a été utilisée comme support topographique. Elle couvre l'ensemble du littoral breton (hors Morbihan). Cette base de données décrit la topographie avec les caractéristiques suivantes :

- un point tous les mètres;
- pour chaque point, une cote donnée avec une précision de plus ou moins 20 cm en altitude.

Les cotes topographiques sont exprimées dans le référentiel altimétrique national IGN 69 — NGF et dans le système géodésique RGF93/Lambert-93.

Niveau marin centennal

Le niveau marin centennal est déterminé en chaque point du littoral à partir de l'atlas «Statistiques des niveaux marins extrêmes de pleine mer — Manche et Atlantique » édité par le Service Hydrographique et Océanographique de la Marine (SHOM) et le Centre d'Etudes Technique Maritime et Fluvial (CETMEF) en 2008 et actualisé en 2012. Ce document fournit, sous forme de cartographies, les courbes des niveaux marins centennaux au pas de 10 cm. Les niveaux calculés par le SHOM prennent en compte la combinaison des marées et des surcotes susceptibles d'élever le niveau de la mer à la côte lors d'épisodes météorologiques particuliers (dépression et/ou vents forts). Ils n'intègrent pas en revanche l'effet de la houle lui aussi susceptible d'élever le niveau moyen de la mer à la côte et également de générer le passage de paquets de mer au dessus du front de mer.

Les niveaux centennaux fournis varient le long du littoral : une (ou deux) valeur(s) de niveau marin centennal (NMC) **est (sont) donc identifiable(s) au droit de** chaque commune littorale ou estuarienne.

Le littoral breton a été découpé en tronçons de niveaux marins centennaux « homogènes », c'est-à-dire par tranche de 10 cm à laquelle est affectée une unique cote égale à la cote maximale (ex : tranche [7,0 m - 7,1 m], cote retenue = 7,1 m). C'est cette valeur unique par tronçon littoral — et non la valeur plus précise issue du travail du SHOM 2008 — qui a été utilisée pour la réalisation de chaque carte communale.

Les cotes des niveaux marins centennaux et des niveaux marins de référence sont reportées sur chaque carte communale jointe à cette notice.

Les cotes des niveaux marins centennaux et des niveaux marins de référence sont exprimées dans le référentiel altimétrique national IGN 69 — NGF et dans le système géodésique RGF93/Lambert-93.

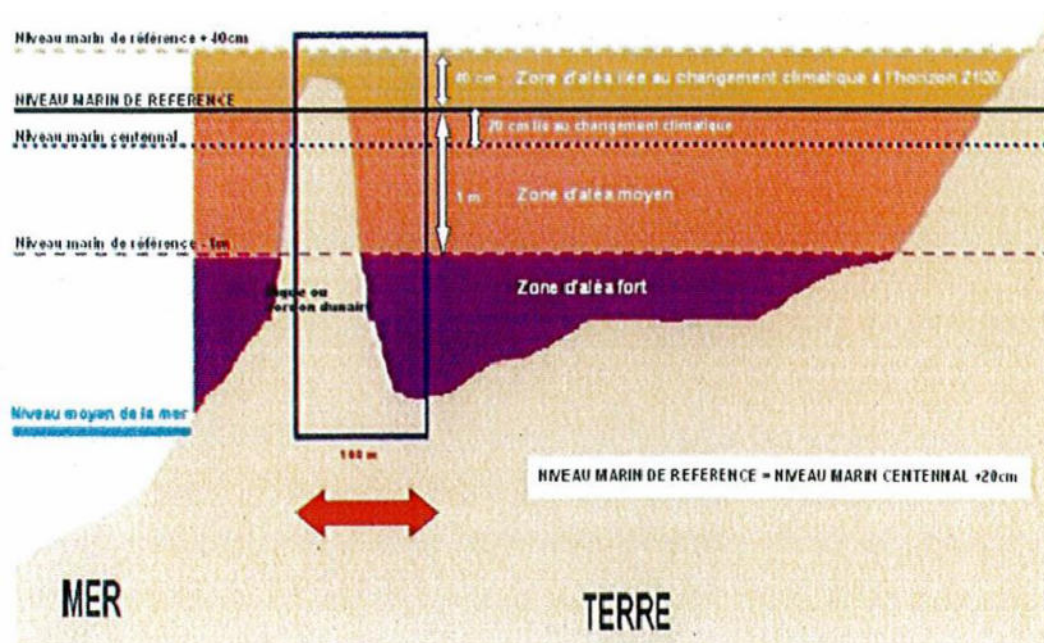
Croisement et cartographie

Les niveaux marins de référence : NMR (NMC + 20 cm) et NMR 2100 (NMC + 60 cm) uniques pour chaque tronçon de littoral ont été projetés sur la topographie locale du terrain. A partir de cette projection sont identifiées les trois zones suivantes qui figurent sur les cartes :

- **Zones aléa «fort » (violet)** = zones situées plus de 1 m sous le niveau marin de référence (NMR)
- **Zones aléa «moyen » (orange)** = zones situées entre 0m et 1m sous le niveau marin de référence (NMR)
- **Zones aléa «lié au changement climatique» (jaune)** = zones situées entre 0m et 40 cm au-dessus du niveau marin de référence (NMR).

Une quatrième zone a été rajoutée: zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus **contre les submersions** marines (digues ou cordons dunaires). Lors d'une rupture d'un système de protection, la zone située immédiatement à l'arrière peut en effet être soumise à des écoulements violents, même par faibles hauteurs (vitesses très élevées). En l'absence d'études locales poussées, une zone d'une largeur de 100 m à l'arrière des systèmes de protection (digues et cordons dunaires) a donc été reportée sur les cartes. La zone ainsi matérialisée correspond donc à une zone de risque spécifique lié à la rupture du système de protection.

La visualisation en coupe de ces zones est illustrée sur le schéma suivant:



Ces zones sont représentées sur un fond de plan - images numériques géoréférencées du territoire-SCAN 25® de l'institut Géographique National (IGN).

Une carte est réalisée par commune à l'échelle 1 :25 000.

Les données topographiques sont homogènes et d'une précision suffisante au regard des objectifs d'exploitation des cartes produites pour l'application notamment de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Limite de l'approche

L'approche suivie peut être qualifiée de *statique* puisqu'elle part de l'hypothèse que le niveau marin centennal calculé côté mer se propage à l'identique dans les terres. Le déroulement du phénomène de submersion est toutefois plus complexe car *dynamique*: le maintien du niveau de la mer au niveau centennal est notamment limité dans le temps. Pleine mer et surcote sont en effet des phénomènes temporaires et une heure après le passage du niveau maximum, le niveau de la mer sera déjà descendu. Ainsi, lorsque les zones terrestres submersibles représentent un volume important à

«remplir », ce remplissage est susceptible de prendre plusieurs heures et n'atteindra donc pas le niveau maximum observé côté mer.

La projection statique adoptée à ce jour pour élaborer les cartographies est donc pessimiste par rapport à la réalité lorsque les zones terrestres submersibles représentent un volume important à « remplir ».

Comme expliqué plus haut, la contribution de la houle sur le niveau de la mer n'est pas intégrée dans le niveau marin centennal fourni. Sa non prise en compte tend donc à sous-estimer le niveau marin centennal réel. Seules des études locales poussées permettraient de la déterminer. Enfin, la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection (digues ou cordons dunaires) génère deux niveaux d'incertitudes:

- le recensement de ces systèmes n'est à ce jour pas exhaustif en Bretagne : certains d'entre eux peuvent ne pas figurer sur les cartes
- la largeur de 100m est prise arbitrairement dans l'état actuel des connaissances. La largeur de cette zone de dissipation d'énergie est en toute rigueur liée à la hauteur du système de protection (plus il est haut, plus sa rupture sera dommageable) et à la topographie à l'arrière. Seule des études locales plus poussées (PPRL, atlas régional des risques littoraux, étude de danger des systèmes de protection) permettront d'adapter la largeur de cette zone à chaque site.

Guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine

1. Rappels sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du code l'urbanisme précise que «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ». Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la sécurité publique du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et moyens mis en œuvre par l'État et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et il mérite une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

2. Objectifs du guide et contenu

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des actes d'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Ce guide est applicable à tout territoire exposé au risque de submersion marine, excepté lorsqu'il est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) approuvé. Lorsque, postérieurement à

l'approbation du PPRL, des connaissances nouvelles sont disponibles sur l'exposition au risque du territoire, les éléments de ce guide sont de nouveau pris en considération. Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction du projet concerné et du niveau d'aléa auquel ce projet est exposé.

Le guide expose des principes fondamentaux (précisées au 4. ci-dessous), applicables à tous les projets, et fournit en annexe des exemples d'application de ces principes à quelques cas fréquemment rencontrés en urbanisme. Ces grilles ont simplement valeur d'exemple et ne sont pas exhaustives. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations et de compléments dans le respect des principes fondamentaux du guide. Dans la plupart des situations rencontrées en zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions. Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables.

3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux rappelés au 4. ci-dessous et des grilles d'interprétation plus détaillées, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les zones d'aléa fort, les zones d'aléa moyen, les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus et les zones d'aléa lié au changement climatique.

4. Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés, ni leur exposition au risque. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants.

1. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa ou d'urbanisation, peuvent être autorisés:

- les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation;
- les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs
- les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.

2. Dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus ou d'aléa fort, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés, exceptés les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements «sensibles» visés au 3. ci-dessous. Dans les dents creuses soumises à ces niveaux d'aléa, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements sensibles.

3. Les projets d'établissements «sensibles» ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus et dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.

4. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de sous-sols et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, en zone d'aléa futur uniquement et lorsque les deux conditions suivantes sont réunies : tous les accès au parking sont implantés à la cote NMR 2100 [NMR (NMC + 0,20 m) + 0,40 m] + 0,20 m et l'étanchéité des points d'infiltration est de nature à empêcher tout remplissage du parking.

5. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :

- le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides-sanitaires) ou des pièces de sommeil
- la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion;
- ...

Note : Il est recommandé d'informer le pétitionnaire de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet) :

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti;
- absence de volets électriques sur les ouvrants prévues pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée);
- surélévation des équipements tels que compteur électrique, réseaux électriques, chaudière, cuve à fioul;
- utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs
- installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées;
- concernant les stockages de polluants: stockage en récipients ou citernes étanches, assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, ancrage des citernes enterrées et lestage ou arrimage des autres citernes, débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau;
- ...

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'affété d'autorisation du projet.

Exemples d'application de l'article R111-2

La présente annexe propose des exemples d'application de l'article RI 11-2 à quelques types de projets fréquemment rencontrés en urbanisme. Dans la suite du document:

- les dispositions suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d'informations, traduisent les suggestions d'aménagement exposées ci-après :

- *1er niveau plancher à NMR* (ou NMR 2100*)*: placer le premier niveau de plancher à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, en créant un vide sanitaire;
- *pièces de sommeil à NMR * (ou NMR 2100*)*: placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, en prévoyant un accès possible des secours pour l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre,...)
- *niveau refuge à NMR* (ou NMR 2100*)* : créer un niveau refuge positionné à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, facile d'accès pour les occupants et permettant l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre,...); ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l'ensemble des personnes occupant habituellement le bâtiment;

- les zones de dissipation de l'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus désignent les zones de sur-aléa engendrées par la rupture de ces systèmes. Elles sont matérialisées sur les cartes par une bande forfaitaire de 100 mètres.

* La cote du niveau marin de référence (NMR) correspond au niveau marin centennal (NMC) du SHOM, auquel est ajouté une marge de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique (non pris en compte dans le niveau marin centennal du SHOM).

* La cote du niveau marin de référence 2100 (NMR 2100) correspond au niveau marin centennal (NMC) du SHOM, auquel est ajouté une marge de 0,60 m pour la prise en compte de l'impact de réchauffement climatique sur le niveau de la mer à l'horizon 2100 (élévation correspondant aux hypothèses pessimistes de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique).

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création d'une habitation individuelle ou collective	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes et les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Extension d'une maison d'habitation	<p>Le projet peut être autorisé, sous réserve que la surface d'extension ne soit pas trop importante et que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant.</p> <p>Dans ces zones d'aléa, on pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m (ou à défaut demander la création d'un niveau refuge à cette même cote, sauf si le bâtiment existant comporte déjà un niveau refuge accessible). On demandera également de ne pas placer de pièces de sommeil dans les pièces situées sous la cote NMR + 0,20 m, lorsque le 1er niveau de plancher n'atteint pas la cote NMR + 0,20 m. Enfin le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.</p>	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa en présence, sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant.	

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Transformation d'une grange en maison d'habitation	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant.	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa en présence, et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Transformation d'une grange en garage individuel	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées, ni (a priori) les biens exposés.		
Création d'un immeuble de bureau	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Transformation d'une grange en bureau	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur leur nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité
Création d'une crèche ou d'une maison de retraite	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu d'activité ou de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants et personnes âgées), à mobilité réduite et difficilement évacuable.		
Création d'une caserne de pompier	Le projet ne doit pas être autorisé, car il concerne un bâtiment stratégique pour la gestion de crise, dont l'implantation en zone inondable serait préjudiciable au bon fonctionnement de l'établissement en cas d'inondation.		
Extension d'un centre d'hébergement pour adultes handicapés avec augmentation de la capacité d'accueil	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible, difficilement évacuable.		Le projet peut être autorisé avec prescription, sous réserve qu'il existe des moyens d'accès à l'établissement non situés en zone submersible. En effet, compte tenu du niveau d'aléa à venir, la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées doit permettre de protéger cette population sensible sur leur lieu de vie ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Extension d'une maison de retraite par ajout d'une salle de loisir possédant une mezzanine à la cote NMR + 0,20 m accessible par des personnes à mobilité réduite	Le projet peut être autorisé lorsque le bâtiment existant n'est pas de nature à assurer la protection des résidents en cas de submersion. En effet cette mezzanine, si elle est facilement accessible, peut constituer une zone refuge pour les personnes âgées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu d'activité ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR 2100 + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité. La cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (et non NMR + 0,20 m habituellement retenue en zone d'aléa moyen) permet de se préparer au changement climatique pour ces établissements particulièrement sensibles.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes sur un nouveau lieu d'activité, ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Extension d'une maison de retraite par ajout de locaux techniques	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		
Transformation d'un pavillon en crèche	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants), difficilement évacuable en cas de crise.		

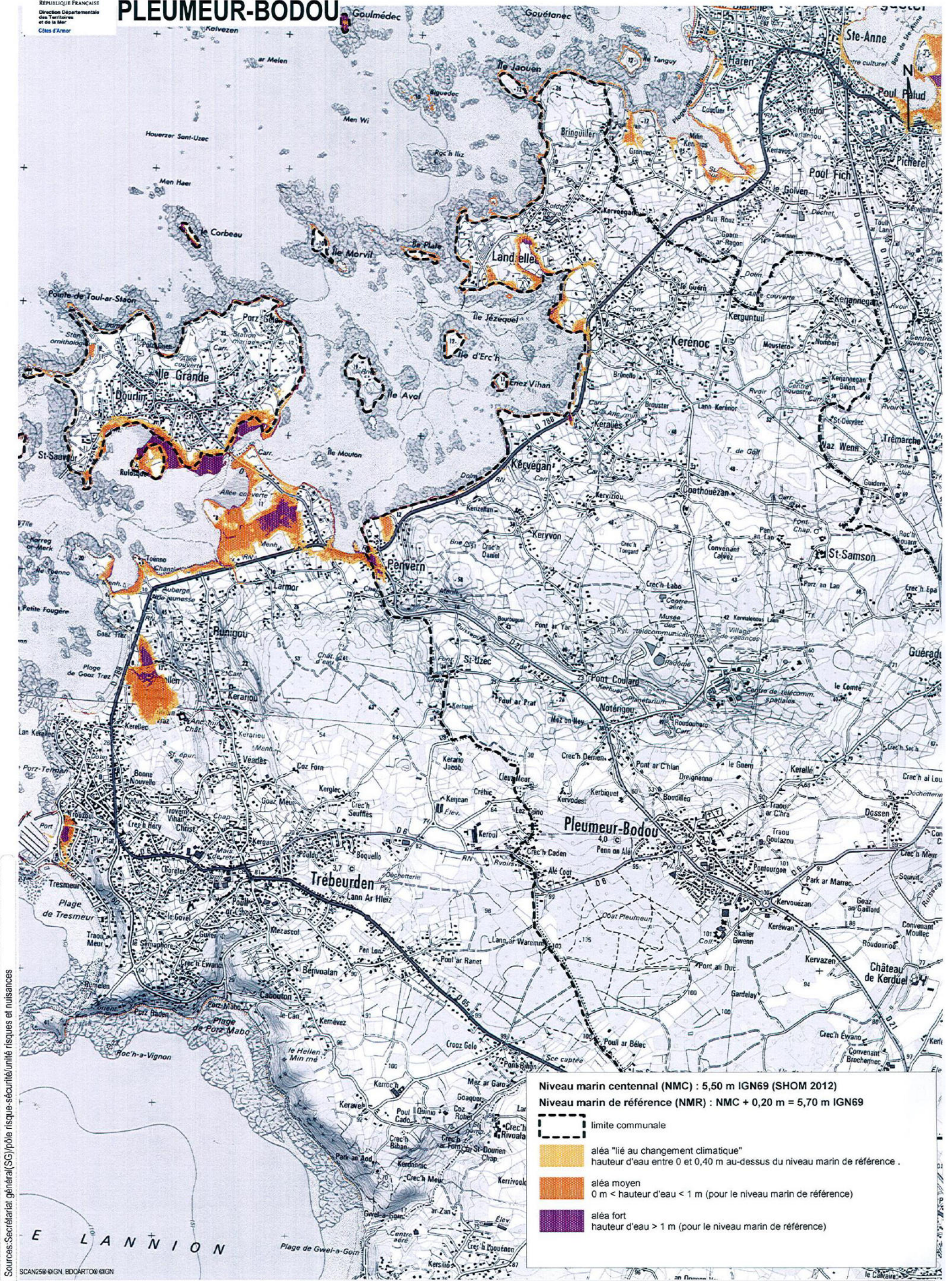
Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création d'un hôtel	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa en présence, et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité,	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité
Transformation d'un commerce en un autre commerce (boulangerie, vêtement, ...)	Le projet peut être autorisé compte tenu du fait qu'il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes et de biens (a priori) déjà exposés On pourra tout de même informer le pétitionnaire de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité
Mise en place de mobile home dans un camping extension de la capacité d'un camping	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il exposerait de nouveaux biens particulièrement sensibles à un aléa fort ou moyen.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer les voies d'accès hors d'eau et de créer une zone refuge à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m lorsqu'il n'en existe pas.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Aménagement de sanitaires et de douches dans un camping existant	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		
Création d'un parking souterrain	Le projet ne doit pas être autorisé car il contribuerait à créer un lieu « piège » en cas un de submersion (remplissage du parking), ce qui générerait un risque trop important de noyade pour les usagers piégés dans le parking ou dans leur véhicule.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes exposées et leur véhicule, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire l'implantation des accès à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et l'étanchéité des points d'infiltration pour éviter un remplissage du parking. Le pétitionnaire sera également informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.	
Création d'un parking aérien	Le projet peut être autorisé car il ne contribuerait pas à créer un lieu «piège » en cas de submersion.		
Implantation d'un transformateur électrique	Le projet peut être autorisé lorsque son implantation n'est pas possible ailleurs, afin de limiter l'implantation de nouveaux biens en zone submersible, notamment lorsqu'ils interviennent dans la continuité de services publics. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		



Porter à connaissance du risque "submersion marine"

PLEUMEUR-BODOU





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

Annexe 3 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales. Les essences suivantes sont particulièrement appropriées :

(**F** – Fleurs **Fe** – Feuilles **Fr** – Fruits **E** - Ecorce **O** - Odorant **P** – Persistants **C** – Caduques
H – Haie vive **B** – Haie bocagère **T** – Haie taillée **M** – Massif **I** – en isolé **R** – Plantes rampantes
S - Stationnement **A** – Alignement sp = toutes espèces)

ARBUSTES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
De 1 à 2 mètres			
<i>Coronilla emerus</i>	<i>Coronille</i>	F jaunes, Printemps	C H M
<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Genet à balai</i>	F jaunes, Printemps	C H
<i>Daphne mezereum</i>	<i>Bois joli</i>	F roses, Printemps	C H M
<i>Daphne odora</i>	<i>Bois joli odorant</i>	F roses, Printemps	C H M
<i>Deutzia 'Mont Rose'</i>	<i>Deutzia</i>	F roses, Printemps	C H M I
<i>Escallonia x ivelyi</i>	<i>Escallonia blanc</i>	F blanches, Eté	P H M I
<i>Lonicera nitida 'Maigrum'</i>	<i>Chevrefeuille rampant</i>		P M R
<i>Perovskia atriplicifolia</i>	<i>Perovskia</i>	F Bleues, Eté	C M
<i>Ribes nigrum</i>	<i>Cassissier</i>	F jaunes/Fr noirs, Printemps	C H M
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Groseiller</i>	F jaunes/Fe rouges, Printemps	C H M
<i>Rosa 'Iceberg'</i>	<i>Rosier Blanc</i>	F blanches/ Fr rouges, Eté	C H M
<i>Rosa rugosa</i>	<i>Eglantier</i>	F roses/ Fr rouges, Eté	C H M
<i>Rosa x centifolia 'Fantin Latour'</i>	<i>Rosier rose</i>	F roses/ Fr rouges, Eté	C H M
<i>Salix purpurea 'Nana Gracilis'</i>	<i>Saule nain</i>	Fe grises,	C H M
<i>Salix repens 'Nitida'</i>	<i>Saule rampant</i>	F gris, Printemps	C M R
<i>Salix rosmarinifolia</i>	<i>Saule romarin</i>	F jaunes, Printemps	C H M I
<i>Syringa 'Josée'</i>	<i>Lilas rose</i>	F roses, Printemps	C H M I
<i>Syringa microphylla 'Superba'</i>	<i>Lilas à petites feuilles</i>	F rose, Printemps	C H M
<i>Ulex europaeus</i>	<i>Ajonc</i>	F jaunes, Printemps	C H
<i>Viburnum bodnantense 'Charles Lamont'</i>	<i>Viorne de Bodnant</i>	F blanches, Printemps	C H M I
<i>Viburnum plicatum</i>	<i>Viorne</i>	F blanches, Printemps	C H M I
<i>Viburnum x burkwoodii 'Anne Russel'</i>	<i>Viorne de Burkwood</i>	F blanches, Printemps	C H M I

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 2 à 4 mètres</u>			
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberis</i>	F jaunes, Eté	P H T M
<i>Buddleia davidii</i>	<i>Arbuste aux papillons</i>	F bleues	C H I
<i>Ceanothus 'Burkwoodii'</i>	<i>Ceanothe</i>	F Bleues, Eté	P H M I
<i>Colutea arborescens</i>	<i>Baguenaudier</i>		C H M
<i>Cornus alba</i>	<i>Cornouiller blanc</i>	F rouges, Hiver	C H M
<i>Cornus alba 'Siberica'</i>	<i>Cornouiller à bois rouge</i>	F rouges, Hiver	C H M
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Cornouiller sanguin</i>		C H M
<i>Cornus stolonifera 'Flaviramea'</i>	<i>Cornouiller à bois jaune</i>	Jaun/Roug, Hiver	C H M I
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Aubépine</i>	F blanches, Printemps	C H T M
<i>Lonicera fragrantissima</i>	<i>Chevrefeuille parfumé</i>	F blanches, Hiver	P H M I
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Prunelier</i>	F blanches, Printemps	C H T M
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Sureau noir</i>	F blanches, Printemps	C B
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Sureau rouge</i>		C H
<i>Spiraea x vanhouttei</i>	<i>Spirée de Van Houtt</i>		C H T M
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Viorne obier</i>	F blanches, Printemps	C H M I

De + 4 mètres

<i>Amelanchier canadensis</i>	<i>Amelanchier</i>	F blanches, Printemps	C B M
<i>Cornus florida</i>	<i>Cornouiller</i>	F jaunes, Hiver	C B M I
<i>Cornus mas</i>	<i>Cornouiller mâle</i>	F jaunes, Hiver	C B M
<i>Corylus avellana</i>	<i>Noisetier</i>	F jaunes, Hiver	C B M
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Fusain</i>	F rouges	C B M
<i>Salix caprea</i>	<i>Saule marsault</i>		C B
<i>Salix cinerea</i>	<i>Saule cendré</i>		C B M
<i>Salix exigua</i>	<i>Saule</i>		C H M
<i>Salix viminalis</i>	<i>Osier</i>	Brjaunes,	C B M

ARBRES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 3ème Grandeur : 5 à 10 mètres</u>			
<i>Acer campestre</i>	<i>Erable champêtre</i>		C B T I S A
<i>Acer negundo</i>	<i>Erable negundo</i>		C B S A
<i>Acer platanoides 'Columnare'</i>	<i>Erable plane fastigié</i>		C S A
<i>Alnus cordata</i>	<i>Aulne</i>		C B S A
<i>Betula verrucosa</i>	<i>Bouleau verruqueux</i>	Bois blanc	C B S
<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Houx</i>		P B T
<i>Malus 'Evereste'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. blanche, printemps,	C B S A

<i>Malus 'Golden Ornet'</i> NOM USUEL EN LATIN	<i>Pommier fleurs</i> NOM USUEL EN FRANCAIS	Fr. jaune, automne INTERETS	C S A UTILISATION
<i>Malus 'Profusion'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. rouge, printemps,	C S A
<i>Populus alba 'Nivea'</i>	<i>Peuplier blanc</i>	Feuil. gris	C S
<i>Prunus avium</i>	<i>Merisier</i>		C B S
<i>Prunus sp.</i>	<i>Cerisier fleurs</i>	F. blanches, printemps	C S
<i>Prunus subhirtella 'Autumnalis'</i>	<i>Cerisier d'automne</i>	F. blanches, automne	C S
<i>Pyrus calleryana</i>	<i>Poirier d'ornement</i>	F. blanche, printemps	C S A
<i>Salix daphnoides 'Praecox'</i>	<i>Saule précoce</i>	F jaunes, Hiver	C B S
<i>Sorbus aria</i>	<i>Alisier blanc</i>	Fr. rouge, automne	C B S A
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Sorbier des oiseaux</i>	Fr. rouge, automne	C B S A
<i>Sorbus sp.</i>	<i>Sorbier</i>	Feuil. gris	C B S A

De 2ème grandeur : de 10 à 20 mètres

<i>Betula papyrifera</i>	<i>Bouleau du Canada</i>	Bois blanc	C M S A
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Charme</i>		C B T S A
<i>Corylus colurna</i>	<i>Noisetier de Byzance</i>		C B S A
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Copalme d'Amérique</i>		C S A
<i>Liriodendron tulipifera</i>	<i>Tulipier</i>		C S A
<i>Robinia pseudoaccacia</i>	<i>Robinier</i>		C B S
<i>Salix alba 'Liempde'</i>	<i>Saule</i>		C S
<i>Tilia cordata</i>	<i>Tilleul des bois</i>		C S A
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Tilleul de Hollande</i>		C S A
<i>Tiliasp.</i>	<i>Tilleul</i>		C S A
<i>Ulmus resista</i>	<i>Orme résistant</i>		C B S A

De 1ème grandeur : 20 mètres et plus

<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Sycomore</i>		C A B
<i>Aesculus carnea</i>	<i>Marronnier rouge</i>	F. rouge, printemps	C A
<i>Aesculus hippocastaneum</i>	<i>Marronnier blanc</i>	F. blanche, printemps	C A
<i>Castanea sativa</i>	<i>Châtaignier</i>	F. blanche, printemps	C B A
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Hêtre</i>		C B T A
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Frêne</i>		C B A
<i>Populus tremula</i>	<i>Tremble</i>		C B
<i>Quercus cerris</i>	<i>Chêne chevelu</i>		C B A
<i>Quercus rubra</i>	<i>Chêne rouge d'Amérique</i>		C A
<i>Quercus sp.</i>	<i>Chêne</i>		C B A

Annexe 4 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES INVASIVES INTERDITES*

N°	Nom usuel en latin	Nom usuel en français
1	<i>Baccharis Halimifolia</i>	Séneçon en arbre
2	<i>Carpobrotusedulis (inclus carpobrotusacinaciformis)</i>	Ficoïde comestible, Griffes de sorcière
3	<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la Pampa
4	<i>Crassula helmsii</i>	Crassule de Helms
5	<i>Egeriadensa</i>	Elodée dense
6	<i>Lagarosiphon major</i>	Elodée crépue
7	<i>Lemna minuta et Lemnaturionifera</i>	Lentille d'eau minuscule
8	<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie
9	<i>Ludwigia uruguayensis</i>	Ludwigie à grandes fleurs
10	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil
11	<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier cerise ou Laurier palme
12	<i>Polygonum polystachyum</i>	Renouée à épis nombreux
13	<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon
14	<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline
15	<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron de la mer noire ou des parcs
16	<i>Spartina alterniflora</i>	Spartine à fleurs alternes

Ces taxons¹ sont des invasives avérées portant atteinte à la biodiversité. Quatre d'entre eux (5, 8, 9 et 10) causent également des problèmes à certaines activités économiques (pêche, navigation, exploitation d'eau potable notamment).

* **Source** : « LISTE DES PLANTES INTRODUITES ENVAHISSANTES DE BRETAGNE », Sylvie Magnanon, Jacques Haury, Louis Diard, Fabrice Pelloté, Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne

¹ un taxon est une entité conceptuelle qui est censée regrouper tous les organismes vivants possédant en commun certains caractères taxinomiques ou diagnostiques bien définis.

Annexe 5 : LISTE DES CODES NAF CONCERNES PAR LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 1 ET 2 DES ZONES U ET AU (EXTRAIT DU SCOT DU TREGOR)

47.11A	Commerce de détail de produits surgelés
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11D	Supermarchés
47.11E	Magasins multi-commerces
47.11F	Hypermarchés
47.19A	Grands magasins
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m² et plus)
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerces de détail d'optique
47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin






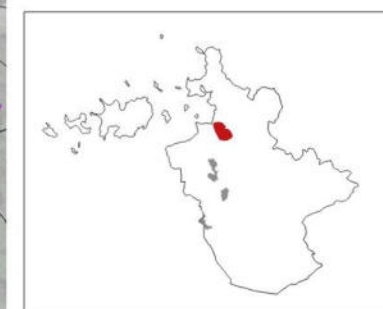
Modification simplifiée du
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8
du code de l'urbanisme

**EXTRAITS DU REGLEMENT
GRAPHIQUE MODIFIE**







Février 2023

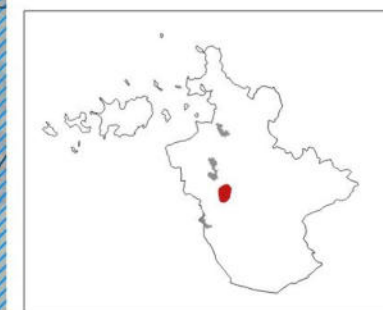
PLEUMEUR-BODOU KERALIES

-  Périmètre bâti existant
-  Sous-secteur USdu
-  Esp Rivage
-  PLU communal en vigueur
-  Zones humides
-  Courbe de niveau



PLEUMEUR-BODOU KERVERDER

-  Périmètre bâti existant
-  Sous-secteur USdu
-  Esp Rivage
-  PLU communal en vigueur
-  Zones humides
-  Courbe de niveau



PLEUMEUR-BODOU PONT COULARD

-  Périmètre bâti existant
-  Sous-secteur USdu
-  Esp Rivage
-  PLU communal en vigueur
-  Zones humides
-  Courbe de niveau

