



# ***COMMUNE DE MORLAIX***

DEPARTEMENT DU FINISTERE (29)

## **PLAN LOCAL D'URBANISME 4 - REGLEMENT ECRIT**

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 février 2014

Projet de modification : juillet 2017

# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
<b>TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>15</b>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA .....	16
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB .....	24
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC .....	38
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE .....	48
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UG.....	57
CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH.....	65
CHAPITRE VII – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI.....	73
CHAPITRE VIII – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URU .....	84
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>99</b>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU .....	100
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU .....	117
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>120</b>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A .....	121
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AH .....	132
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>142</b>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N .....	143
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH .....	153
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL.....	161
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NGV .....	169
<b>ANNEXES .....</b>	<b>174</b>
ANNEXE N° 1 .....	175
LIMITES LATERALES ET LIMITES DE FOND DE PARCELLE .....	175
ANNEXE N° 2 .....	176
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES.....	176
ANNEXE N° 3 .....	180
PRESCRIPTIONS POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIES AU P.L.U. AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME .....	180
ANNEXE N° 4 .....	181
ESSENCES VEGETALES PRECONISEES ET INTERDITES .....	181
ANNEXE 5 : .....	184
CIRCULAIRE "XYNTHIA" DU 7 AVRIL 2010 – CARTES D’ALEA .....	184
CARTES D’ALEA.....	194

# **TITRE I- DISPOSITIONS**

## **GENERALES**

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

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Morlaix.

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

---

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSVM).

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation du bassin de la rivière de Morlaix institué par arrêté préfectoral du 29 septembre 2004 et qui est reporté aux annexes,
- les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager créée par arrêté préfectoral du 27 juin 2003. Elles s'appliquent à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP qui est indiqué sur la planche des servitudes,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions de l'article R 111-42 du code de l'urbanisme.

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain,
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par arrêté ministériel du 10 décembre 1973,
- du règlement intercommunal de la publicité, des enseignes et des préenseignes de Morlaix/Saint-Martin-des-champs, institué par arrêté préfectoral du 20 juillet 2005.

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

---

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

#### **Les zones urbaines dites « zones U »**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

#### **Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La « Charte pour une reconnaissance partagée de l'agriculture dans l'aménagement du territoire », signée en décembre 2006 par le Préfet et les présidents de la Chambre d'Agriculture, du Conseil Général et de l'Association des maires du Finistère, est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

#### **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

### **4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'un immeuble protégé au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à cet immeuble sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible),
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

## 6 - DEFINITIONS

---

**Aménagement global** : Les zones à urbaniser soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 50% du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.

**Acrotère** : désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps.

**Annexe** : les annexes constituent une catégorie particulière de dépendances. Il s'agit des petites constructions de type « abri de jardin », détachées de la construction principale, destinées notamment à abriter le matériel nécessaire au jardin, les locaux techniques ou les cultures (serres, etc...). Leur hauteur au point le plus haut ne pourra pas dépasser 3 mètres et leur emprise au sol est limitée à 9m<sup>2</sup>. Les piscines constituent un type d'annexe à part (voir définition plus bas).

**Alignement** : l'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé ; il s'agit donc d'un bornage particulier qui concerne autant les voies que certains terrains affectés à des équipements publics.

**Balcon** : pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 6, 7, 8 et 10 du présent règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80m le nu de la façade. Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fond de parcelle, limite latérale), si le balcon dépasse plus de 0,80m, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Lorsque les balcons d'une construction projetée sont en saillie sur le domaine public, la délivrance du permis de construire est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité gestionnaire du domaine public concerné.

**Construction** : les constructions visées par le règlement sont celles définies par le code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R 112-2 du code de l'urbanisme. Les parcs de stationnement souterrains, à l'exception des ouvrages publics, constituent des constructions et doivent respecter les marges et les reculs imposés par le règlement sauf si celui-ci prévoit des dispositions particulières. Les constructions non soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme devront néanmoins respecter le règlement.

**Construction ou installation d'intérêt collectif** : construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc...

**Dépendance** : une dépendance est une construction détachée de la construction principale (garage, remise...). Les annexes constituent une catégorie particulière de dépendances (voir définition plus haut). Les dépendances sont règlementées dans les différents chapitres de ce règlement.

**Éléments architecturaux** : sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface de plancher.

**Extension** : construction dans le prolongement du bâti existant, accolée à celui-ci.

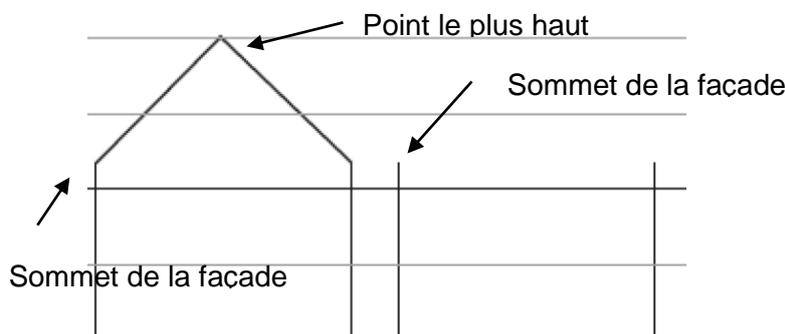
**Fond de parcelle** : il s'agit des limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec la voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à la voie ou l'emprise publique. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle (cf annexe n°1 du présent règlement).

## **Hauteurs**

### *Hauteur maximale*

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale calculée à partir d'un « point de référence » défini comme suit :

- le niveau du sol de la voie de la construction pour les implantations à l'alignement,
- le terrain naturel au droit de la construction, dans le cas d'un recul par rapport à la voie,
- le sommet de la façade, qui correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux,
- le sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse,
- le faitage, point le plus haut de la couverture, à l'intersection des 2 pans de toiture,
- le point le plus haut de la couverture en cas de toiture monopente ou arrondie.



Ces points de référence définissent le plan de façade, entre le sol et le sommet de façade ou acrotère, et le volume de toiture, entre le sommet de façade ou acrotère et le point le plus haut. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés qu'un volume en attique. Dans le cas des attiques, ils devront être implantés en retrait de 1,50m minimum des plans des façades.

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

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent pas dépasser 20 m de long, et la cote de hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elles. Dans ce cas il est assimilé au point le plus haut.

En cas de toiture courbe, l'arc de cercle devra s'inscrire dans un gabarit formé par des angles à 45° par rapport à l'horizontale, sans pouvoir excéder en hauteur 4m à l'extrados par rapport à l'aplomb des façades. Dans les cas où les toitures monopentes sont autorisées, la pente sera inférieure à 25°.

### **Piscines :**

Les piscines privatives soumises à une autorisation d'urbanisme (au-delà de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le bassin), qu'elles soient couvertes ou non, sont autorisées sur tout le territoire de la commune dans les limites générées par les règles relatives à l'emprise au sol et sous réserve de respecter les règles ci- dessous :

- obligation de recul de 6m par rapport aux limites séparatives et 5m par rapport aux voies et emprises publiques. La distance est calculée par rapport à la limite du bassin en eau,
- obligation de mettre dans un local fermé les installations motorisées pour les piscines (systèmes de filtration...).

Les abris de piscine et les locaux techniques ne pourront pas dépasser 3m au point le plus haut.

### **Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone) :**

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, sentiers piétons...

## **7 - DENSITE**

---

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction (y compris débords et surplombs lorsqu'ils sont indissociables de cette dernière) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

La notion de construction, prise en compte dans l'appréciation de l'emprise au sol, comprend notamment : les bâtiments ; les terrasses, à l'exclusion des terrasses de plain-pied sans surélévation significative ni fondations profondes ; les bassins des piscines soumises à autorisation, même non couvertes ; les éléments aériens d'une construction enterrée.

### **Surface de plancher**

La « surface de plancher » de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, selon le mode de calcul défini par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

### **Coefficient d'occupation des sols**

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

## **8 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER**

---

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du règlement.

## **9 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

---

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif,
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

## **10 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

---

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél. 02-99-84-59-00)",
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 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 et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations",
- l'article R 111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques",
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal - article 34 de la loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain

contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

## **11 - ESPACES BOISES**

---

Le classement des terrains en espace boisé classé (E.B.C.) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 10m minimum des constructions par rapport à la limite des E.B.C. est imposé. Le cas échéant, un recul supérieur pourra être imposé, dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## **12 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

---

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite « loi Littoral »), il est spécifié que :

- sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme issu de ladite loi,
- toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme,
- dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme,

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

## **13 - CLOTURES**

---

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans le périmètre de la ZPPAUP, ainsi que, en dehors du périmètre de la ZPPAUP, pour les clôtures érigées en limite du domaine public, des voies ouvertes à la circulation publique et des chemins piétonniers en application de la délibération du conseil municipal en date du 20/12/2007.

## **14 - PERMIS DE DEMOLIR**

---

Le permis de démolir est obligatoire dans le périmètre de la ZPPAUP.

## **15 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT**

---

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **16 - LOGEMENTS SOCIAUX**

---

La commune de Morlaix dispose d'un parc de logements sociaux permettant de répondre aux obligations légales (loi S.R.U.) en tenant compte des objectifs de production de logements du présent P.L.U. (voir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune).

Néanmoins, le programme de construction des secteurs aménagés devra permettre de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de Morlaix Communauté en cours. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

## **17 - RISQUES DE SUBMERSION MARINE**

---

### **Contexte général**

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 défenses contre la mer. Toutefois ces structures de protections ne sont pas infaillibles, comme l'a rappelé l'épisode de submersion provoqué par le passage de la tempête Xynthia en Vendée et en 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 de ces zones par des personnes ou des biens, 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 de l'article L 121-2 du code de l'urbanisme) ou de l'occupation des sols (application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme).

Cette prise en compte repose sur une cartographie synthétisant l'état de la connaissance des 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 d'élévation du niveau de la mer, contribuent à une meilleure compréhension des phénomènes mais sont plus difficiles à déterminer sans étude technique locale poussée.

Les actions pour prévenir ces risques littoraux sont menées dans le cadre de la circulaire du 7 avril 2010 (application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme en zone à risque fort) annexée au présent règlement (annexe n°5).

### **Méthode d'élaboration des cartes**

#### **Niveau marin centennal**

L'évènement exceptionnel de référence défini au niveau national pour les submersions marines correspond à un évènement de période de retour d'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).

Le niveau marin centennal (NMC) est déterminé en chaque point du littoral par le Service Hydrographique et Océanographique de la Marine (SHOM) et le Centre d'Etudes Techniques Maritimes Et Fluviales (CETMEF).

#### Niveau marin de référence

Les directives nationales cadrant la détermination des zones exposées au risque submersion marine intègrent la prise en compte des conséquences du changement climatique. Ainsi une élévation du niveau moyen de la mer de 20 cm est retenue pour traduire une première étape de prise en compte du changement climatique. Cette valeur d'élévation est de 60 cm à l'horizon 2100.

Le niveau marin de référence (NMR) varie le long du littoral : il correspond au niveau marin centennal augmenté de 20 cm afin de prendre en compte les hypothèses d'élévation du niveau marin liée aux effets du changement climatique.

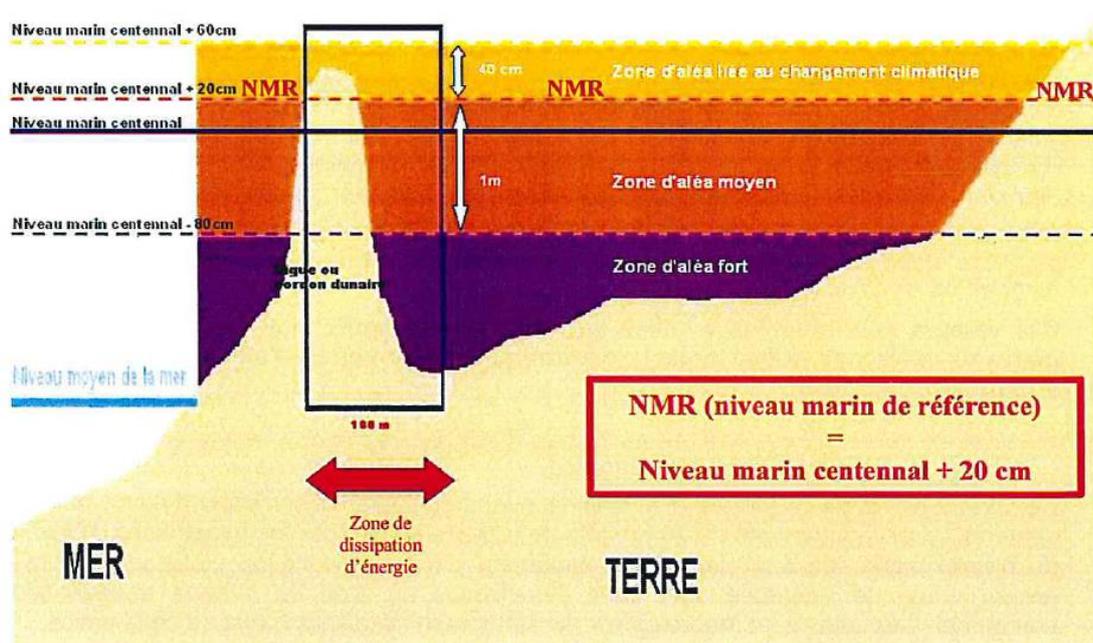
#### Cartographie

Les niveaux marins de référence, uniques pour chaque tronçon du littoral, ont été projetés sur la topographie locale du terrain. Cette projection distingue les 3 zonages suivants :

- **zone d'aléa « fort »** (violet) : zone située plus de 1 mètre sous le niveau marin de référence (NMR) ;
- **zone d'aléa « moyen »** (orange) : zone située entre 0 et 1 mètre sous le niveau marin de référence (NMR) ;
- **zone d'aléa « lié au changement climatique »** (jaune) : zone située entre 0 et 40 cm au-dessus du niveau marin de référence (NMR).

Une 4<sup>ème</sup> zone a été rajoutée : la **zone de dissipation d'énergie à l'arrière des structures de protection connues contre les submersions marines** (digues ou cordons dunaires). En effet, en cas de rupture d'une telle structure, la zone située immédiatement derrière peut être soumise à des écoulements violents, même par faibles hauteurs d'eau (vitesses très élevées). En l'absence d'études locales poussées, une zone d'une largeur de 100 m à l'arrière des digues et cordons dunaires a donc été reportée sur les cartes à partir du point le plus élevé de ces structures de protection. La zone ainsi matérialisée correspond à une zone de risque spécifique lié à la rupture des structures de protection.

La visualisation en coupe de ces zones est illustrée sur le schéma suivant :



Les secteurs concernés par les différentes zones d'aléas figurent en annexe 5 de ce règlement.

### Les principes fondamentaux

Pour l'application des principes fondamentaux, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine présentées en annexe 5 du présent règlement.

L'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme doit dans tout les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants :

1. Dans les **zones d'aléa fort** ou les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, 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 2. ci-dessous.
2. 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 d'aléa fort** ou **d'aléa moyen** et dans les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus. Sont concernés les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.
3. Dans les **zones submersibles**, quel que soient le niveau d'aléa ou le degré 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.
4. Dans les **zones submersibles**, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont **interdits**, à l'exception des projets de

parkings collectifs, uniquement lorsqu'ils sont implantés en **zone d'aléa futur** et sous réserve qu'ils s'accompagnent de prescriptions de réduction de la vulnérabilité.

5. Sur les parcelles dites « en dents creuses » situées en **zone d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements « sensibles » (cf 2. ci-dessus).
6. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des 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.

**L'article R 111-2 du code de l'urbanisme stipule 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 ».**

## **18 - EAUX PLUVIALES**

---

Le zonage d'assainissement pluvial fixe les conditions de rejet des eaux pluviales aux collecteurs ou au milieu naturel. A défaut de zonage d'assainissement pluvial, l'article 4 de chaque zone fixe les conditions de rejet des eaux pluviales le cas échéant.

**TITRE II- DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux parties agglomérées, en général anciennes, de la ville. Elle comprend essentiellement de l'habitat, mais également une bonne partie des commerces, des services et des activités de la ville. Les bâtiments y sont construits en ordre continu, ou, de façon moindre, en ordre semi-continu.

Elle comprend les secteurs :

- **Uaa** correspondant au centre historique,
- **Uab** correspondant aux extensions du centre ville historique.

Ces secteurs sont concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, dont le règlement est annexé au présent PLU. Les dispositions urbanistiques et architecturales de la ZPPAUP ont valeur de servitudes d'utilité publique, donc elles se superposent au présent règlement,
- le Plan de Prévention des Risques Inondation, dont le règlement est annexé au présent PLU,
- le risque de submersion marine, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°5) et dont la cartographie est annexée au présent PLU.

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

#### **Dispositions relatives au rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial et artisanal » :**

Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté à des activités commerciales, de services ou artisanales. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Sont interdits :

- le changement de destination des locaux commerciaux et d'activités. Toutefois ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux,
- la condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.

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

---

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone et que le tissu urbain environnant le permet :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Le cas échéant, il sera tenu compte des prescriptions des plans de préventions des risques inondations et des risques de submersion marine.

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

---

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

### **Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

---

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Electricité et télécommunication**

Les réseaux d'électricité et télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, elle devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles

installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

#### Eaux pluviales

Dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU. A défaut, les débits maximum de rejet suivants devront être respectés :

#### **Opérations d'ensemble :**

*Bassin versant de moins de 7 ha : 3 l/s/ha*

*Bassin versant de plus de 7 ha : 20 l/s.*

#### **Parcelles individuelles :**

*Surface imperméabilisée supplémentaire de moins de 250 m<sup>2</sup> : pas de contrainte*

*Surface imperméabilisée supplémentaire de plus de 250 m<sup>2</sup> : 6 l/s.*

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

#### Effluents autres que domestiques

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

---

## **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Constructions principales et dépendances**

Les constructions, exception faite des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux, seront implantées en limite d'emprise publique et de voies privées, ou en limite d'emplacement réservé.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- des raisons de sécurité ;
- en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;
- la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

## **Annexes**

Les annexes doivent être implantées à l'arrière de la façade opposée à la voie desservant la construction.

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

---

### **Constructions principales**

Les constructions doivent être implantées soit en ordre continu, de limite à limite séparative latérale, soit en retrait d'au moins 1,90m à condition qu'un mur de clôture d'une hauteur de 2m minimum, de même aspect que la construction, assure la continuité bâtie. Par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, les constructions devront être implantées :

- en secteur Uaa : non règlementé
- en secteur Uab : à une distance de 3 mètres

### **Dépendances**

Les dépendances pourront être implantées soit en limite, soit en retrait de 1,90m minimum par rapport aux limites séparatives latérales, et à au moins 3m de la limite séparative de fond.

### **Annexes**

Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative latérale ou de fond, soit à 1m minimum de ces limites.

Toutefois, des implantations différentes pourront être imposées pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti,
- des raisons de sécurité,
- des raisons d'éclairage et d'ensoleillement des constructions voisines.

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

---

La distance entre 2 constructions ne devra pas être inférieure à 6m. Toutefois, si l'une de ces constructions est une dépendance, cette distance pourra être réduite à 4m. Si l'une de ces constructions est une annexe, il n'est pas imposé de distance minimum.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sauf dispositions contraires imposées par les plans de prévention des risques inondation et risque submersion marine, les emprises au sol maximum autorisées sont les suivantes :

### **En tous secteurs** :

Dépendances : l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 60 m<sup>2</sup> au total.

Annexes : l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 9 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions ou installations d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

En secteur Uaa : l'emprise au sol des constructions principales n'est pas réglementée.

**En secteur Uab** : l'emprise au sol des constructions principales est limitée à 50%.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **En tous secteurs** :

La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Les dépendances doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° partant à 2,50m au-dessus du niveau du terrain naturel, mesuré à l'aplomb des limites séparatives latérales, sans pouvoir dépasser 7m au point le plus haut.

Les annexes ne pourront pas dépasser 3m au point le plus haut.

**En secteur Uaa** : la hauteur des bâtiments sera fonction de celle des bâtiments immédiatement voisins. Toutefois, une hauteur différente pourra être imposée si les bâtiments voisins sont jugés hors silhouette.

**En secteur Uab** : la hauteur des bâtiments sera fonction de celle des bâtiments immédiatement voisins, sans pouvoir dépasser 9m au sommet de façade et 14m au point le plus haut. Toutefois, une hauteur différente pourra être imposée si les bâtiments voisins sont jugés hors silhouette.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes : les extensions doivent s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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

La création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

Le cahier de prescriptions et de recommandations de la ZPPAUP fixe les autres règles auxquelles il faut se reporter.

## **ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposées dans la parcelle de façon à aménager une cour d'évolution intérieure desdites parcelles et ne présentant qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300m situé en zone U ou AU,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public situé à proximité, ou de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Pour les catégories suivantes, il sera exigé :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat collectif</li> </ul>	<p>1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.</p> <p>Local 2 roues comptant 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat individuel</li> </ul>	2 places par logement.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat</li> </ul>	Application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme.
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement industriel et artisanal</li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'ateliers et de locaux industriels.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôts et de dépôts.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente.</p> <p>Les besoins des 2 roues devront être pris en compte.</p> <p>Pour les établissements de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce <ul style="list-style-type: none"> <li>- de moins de 150 m<sup>2</sup> :</li> <li>- de 150 m<sup>2</sup> et plus :</li> </ul> </li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour les établissements de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.</p> <p>Il est admis un abattement de 30% pour les commerces d'une surface &lt;150 m<sup>2</sup> tenant compte de la bonne desserte en transport en commun.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau -service</li> </ul>	1 place par tranche même incomplète de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtel</li> <li>• Restaurant/bar</li> </ul>	<p>1 place pour 5 chambres.</p> <p>1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant/bar.</p> <p>Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs, seul le plus contraignant sera retenu.</p>

<b>EQUIPEMENTS et SERVICES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> </ul>	Le nombre de places de stationnement véhicules et 2 roues doit correspondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions et ouvrages réalisés.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements recevant du public (ERP) sociaux, cinématographiques, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc...</li> </ul>	Véhicules : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,2. 2 roues : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,1.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions peuvent être le plus directement assimilables.

En cas de transformation, modification, réhabilitation, reconstruction après sinistre, extension ou changement de destination d'une construction existante, le nombre de places de stationnement sera calculé selon la formule suivante en fonction des normes définies précédemment :

Nombre de places demandées pour l'opération = nombre de places correspondant à l'occupation nouvelle du sol – nombre de places correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

### **Recours à la mutualisation**

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnements correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc...). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

Le pétitionnaire devra justifier, au moment de sa demande, les conditions exogènes qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :

- conditions de circulation ;
- transports publics ;
- parcs de stationnements existants ;
- complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc...).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'une opération groupée ou d'un lotissement, dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc...).

## **ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Obligation de planter**

La partie des terrains, non couverte par les constructions, les aménagements de voirie, les stationnements et les cours urbaines, doit être aménagée en espaces paysagés à dominante végétale. Ces espaces doivent représenter un minimum de la surface de l'unité foncière, sauf si le bâti existant ne le permet pas, de :

En secteur Uaa : 10%

En secteur Uab : 40% dont 20% perméable ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Les aires de stationnement de plus de 5 places seront paysagées et plantées à raison d'1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

## **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## **ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

**La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.**

Elle comprend les secteurs :

- **Uba** correspondant aux tissus urbains à dominante résidentielle présentant une densité importante,
- **Ubb** correspondant aux tissus urbains à dominante résidentielle présentant une densité moyenne,
- **Ubc** correspondant aux tissus urbains à dominante résidentielle à caractère paysager présentant une densité plus faible.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, dont le règlement est annexé au présent PLU. Les dispositions urbanistiques et architecturales de la ZPPAUP ont valeur de servitudes d'utilité publique, donc elles se superposent au présent règlement,
- le Plan de Prévention des Risques Inondation, dont le règlement est annexé au présent PLU,
- le risque de submersion marine, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°5) et dont la cartographie est annexée au présent PLU,
- le respect des prescriptions des périmètres de protection de captage énoncés par les arrêtés préfectoraux du 12/12/2006 et du 18/02/2008 et dont la cartographie est annexée au présent PLU. A l'intérieur des périmètres de protection de captage, les cours d'eau bénéficient d'une marge de recul inconstructible de 15 mètres de part et d'autres du cours d'eau.

### ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

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

---

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone et que le tissu urbain environnant le permet :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les constructions et aménagements d'intérêt collectif.

Le cas échéant, il sera tenu compte des prescriptions des plans de préventions des risques inondations et des risques de submersion marine.

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

---

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

### **Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être aussi réduit que possible.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès directs pour des nouvelles constructions sont interdits sur :

- l'avenue de Truro
- l'avenue de Würselen
- la route de Lannion (RD 786).

sauf s'ils sont justifiés par des impératifs d'ordre technique ou d'intérêt général, et s'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation. Toutefois, dans le cas d'une reconstruction, l'accès existant pourra être maintenu, dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la sécurité.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

## **ARTICLE Ub 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX**

---

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Électricité et télécommunication**

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, elle devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

#### **Eaux pluviales**

Dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU. A défaut, les débits maximum de rejet suivants devront être respectés :

#### **Opérations d'ensemble :**

*Bassin versant de moins de 7 ha : 3 l/s/ha*

*Bassin versant de plus de 7 ha : 20 l/s.*

#### **Parcelles individuelles :**

*Surface imperméabilisée supplémentaire de moins de 250 m<sup>2</sup> : pas de contrainte*

*Surface imperméabilisée supplémentaire de plus de 250 m<sup>2</sup> : 6 l/s.*

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

#### **Effluents autres que domestiques**

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

## **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation conforme à la destination de la zone, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Constructions principales**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions seront implantées :

En secteurs Uba et Ubb : à une distance comprise entre 0 et 7m de la limite d'emprise publique et de voies privées, ou de la limite d'emplacement réservé.

En secteur Ubc : à une distance minimum de 5m de la limite d'emprise publique et de voies privées, ou de la limite d'emplacement réservé.

Toutefois, des implantations différentes pourront être imposées pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- des raisons de sécurité ;
- des raisons liées à des caractéristiques physiques ou techniques, ou à la configuration de la parcelle ;
- en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;
- la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

### **Dépendances**

Les dépendances peuvent être implantées à l'alignement comme en retrait.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines,
- des raisons de sécurité.

### **Annexes**

Les annexes doivent être implantées à l'arrière de la façade opposée à la voie desservant la construction.

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

---

### **Constructions principales**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m. Elles devront être implantées à au moins 3m de la limite séparative de fond de parcelle.

### **Dépendances**

Les dépendances pourront être implantées soit en limite, soit en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales, et à 3m minimum de la limite séparative de fond de parcelle.

### **Annexes**

Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative latérale ou de fond, soit à 1m minimum de ces limites.

Toutefois, des implantations différentes pourront être imposées pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti ;
- des raisons de sécurité ;
- des raisons d'éclairage et d'ensoleillement des constructions voisines.

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

---

La distance entre 2 constructions ne devra pas être inférieure à 6m. Toutefois, si l'une de ces constructions est une dépendance, cette distance pourra être réduite à 4m. Si l'une de ces constructions est une annexe, il n'est pas imposé de distance minimum.

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Les emprises au sol maximum autorisées sont les suivantes :

### **En secteur Uba :**

Emprise au sol maximum autorisée : 70%

### **En secteur Ubb :**

Emprise au sol maximum autorisée : 50%

### **En secteur Ubc :**

Emprise au sol maximum autorisée : 25%

### **En tous secteurs :**

Dépendances et annexes : l'emprise au sol cumulée des dépendances et annexes ne pourra pas représenter plus de 30% du CES de la construction principale.

L'emprise au sol des constructions ou installations d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

- sommet de la façade : 6,50 m
- point le plus haut : 11 m.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade ou point le plus haut avec celles des constructions voisines ou pour des motifs d'ordre technique (difficultés d'adaptation au sol, accessibilité, etc...). Notamment, les extensions accolées aux constructions peuvent atteindre la hauteur au plan vertical ou au faitage de la construction existante.

La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Les dépendances doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° partant à 2,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel, mesuré à l'aplomb des limites séparatives latérales, sans pouvoir dépasser 7m au point le plus haut.

Les annexes ne pourront pas dépasser 3 m au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions d'intérêt collectif est limitée à 11 m.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect des constructions**

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (dépendance, abri de jardin, préau...) ou traités comme des éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés à la couverture. Ils seront intégrés à la toiture.

En façade, les systèmes solaires devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

Il est interdit de positionner des antennes en façade sur rue des immeubles, notamment au niveau des fenêtres qui doivent conserver leur rôle d'éclairage des pièces. Les antennes seront placées sur les toitures et de couleur noir anthracite.

Les locaux techniques et les systèmes solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public s'ils sont dissociés de la construction, ou être intégrés au bâti principal s'ils sont visibles.

#### **1- Constructions situées en ZPPAUP :**

Les constructions situées en ZPPAUP doivent se conformer aux règles du cahier de prescriptions et de recommandations.

#### **2- Constructions situées hors ZPPAUP : (cf annexe n°2)**

### **2.1 Restauration et agrandissement de constructions existantes**

*Façades : aspect et composition générale*

Les façades pourront être :

- en enduit lisse. Les enduits ne devront pas former un débord par rapport aux encadrements de baies et aux chaînages d'angle,
- en pierres apparentes pour les appareillages en pierres de taille,
- en pierres enduites « à pierre vue » pour les appareillages de moellons non taillés,

Le cas échéant, les modénatures typiques de la construction d'origine devront être conservées.

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les placages et bardages sont interdits, notamment sur les pignons. Toutefois, sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage bois ou enduit pourra être autorisé :

- dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine,
- pour une meilleure intégration d'une extension ou d'une surélévation.

Les rez-de-chaussée commerciaux pourront recevoir un traitement différent, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le cas où les changements de destination des commerces de rez-de-chaussée sont permis, l'éventuel redimensionnement des ouvertures doit respecter la composition générale des étages. Les maçonneries doivent être traitées soit de la même façon que le reste de la façade, soit en bardage bois.

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on s'efforcera de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finitions, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades (notamment alignement des linteaux, des jambages, ou autres lignes de composition). En pignon, les ouvertures resteront très limitées, sauf en cas de pignon sur rue. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises dans le cadre d'un projet global présentant une qualité de composition supérieure à la construction d'origine.

#### Extensions, surélévations et ajouts :

Les additions nouvelles aux constructions existantes devront le cas échéant préserver les éléments architecturaux typiques de la construction existante et constituer avec elle un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions et surélévations devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois naturel.

Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, le volume de toiture devra présenter une accroche, des proportions et un volume formant un ensemble harmonieux avec l'existant.

Toutefois, dans le cadre d'un projet global de rénovation et extension, un traitement différent du traitement de la construction d'origine pourra être proposé, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement architectural, urbain et paysager.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

Les volumes formant un appentis seront couverts en matériaux type ardoise, d'une pente comprise entre 35° et 45°.

Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, devront respecter les lignes de composition générale de la façade. Leur traitement devra être en rapport avec la construction d'origine.

#### Dépendances :

Les dépendances devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois naturel.

#### Volumes de toiture et matériaux de couverture :

Construction d'origine : les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture.

Extension : dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, le volume de toiture devra présenter une accroche, des proportions et un volume formant un ensemble harmonieux avec l'existant. Les volumes formant un appentis seront couverts en matériaux type ardoise, d'une pente comprise entre 35° et 45°. Les toitures monopentes autres qu'appentis peuvent être admises sous réserve d'une pente inférieure à 25° et d'une couverture en zinc patiné. Les toits-terrasses pourront être végétalisés.

Surélévation : elle pourra être couverte par une toiture similaire à la construction d'origine. Les toitures monopentes ou courbes sont possibles, aux conditions suivantes :

- la pente des toitures monopentes sera inférieure à 25°,
- l'extrados des toitures courbes sera inférieur à 4m,
- la couverture sera en zinc patiné.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie traditionnelle, plus hautes que larges,
- châssis de toiture encastrés : il pourra être imposé, suivant le projet, que les fenêtres de toit soient de plus petite dimension que celles proposées. Dans tous les cas, leur largeur ne dépassera pas celle des fenêtres existantes.

Les lucarnes et châssis de toiture seront axés sur les baies de façade dans la mesure du possible.

## **2.2 Nouvelles constructions**

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionaliste autre que bretonne est à proscrire.

#### **Constructions d'expression traditionnelle : cf annexe n°2**

Les constructions nouvelles faisant référence à une architecture traditionnelle devront respecter les règles suivantes :

#### Volumétrie

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

Les pignons ne devront pas dépasser 8m de large.

La hiérarchie des volumes entre eux sera nettement affirmée : le volume principal et les éventuels volumes secondaires seront nettement différenciés.

La construction s'adaptera au terrain naturel. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

#### Façades : aspect et composition générale

Les enduits devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans les environs. Les bardages d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les ouvertures seront plus hautes de larges. Pour les portes-fenêtres et les fenêtres de cuisine, le recoupement des parties vitrées par les menuiseries devra permettre de retrouver des proportions verticales. En pignon, les ouvertures resteront très limitées, sauf en cas de pignon sur rue. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

#### Toiture et couverture

Les toitures seront à 2 pentes symétriques proches de 45°, couvertes en ardoises naturelles, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement de 20cm maximum. Les croupes en toiture sont à proscrire.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à fronton droit, en nombre limité. Elles seront axées sur les baies de façades. Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise et seront positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les souches de cheminées en pignons seront maçonnées, axées et en prolongement des murs-pignons. Positionnées en toiture, elles seront bardées dans le même matériau que le matériau de toiture et ne seront pas axées.

#### **Constructions d'expression moderne :**

##### Volumétrie

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

Les pignons ne devront pas dépasser 8m de large.

La hiérarchie des volumes entre eux sera nettement affirmée : le volume principal et les éventuels volumes secondaires seront nettement différenciés.

La construction s'adaptera au terrain naturel. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

#### Façades : aspect et composition générale

La composition des façades devra être particulièrement soignée. L'équilibre entre les parties vitrées et les parties pleines sera recherché.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère.

Les différentes couleurs ou matériaux de façade seront limités à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Leur utilisation devra être cohérente avec la composition générale.

#### Toiture et couverture

Les toitures pourront être :

- à 2 pans symétriques, d'une pente correspondant au matériau de couverture,
- monopente, d'une pente inférieure ou égale à 25°,
- courbes, à condition que l'extrados reste inférieur ou égal à 4m,

- en toit-terrasse.

Les croupes en toiture ainsi que les toitures à 4 pans (en « pointe de diamants ») sont à proscrire.

Les lucarnes seront en nombre limité. Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de la couverture et seront positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les couvertures pourront être :

- d'aspect ardoise ou en matériau de couleur proche de l'ardoise,
- en zinc patiné,
- constituées de panneaux solaires,
- végétalisées.

## **Clôtures**

### **Généralités**

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- les végétaux artificiels,
- la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),
- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,
- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures existantes sous forme de mur de pierres sont à conserver et à entretenir à l'identique. Les têtes de murs devront être protégées par des dispositifs traditionnels.

En limite d'espace vert, naturel ou agricole, la végétation étant prédominante, les clôtures seront constituées soit de talus existants, soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, soit de murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Leur hauteur ne peut excéder 2m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

#### Clôtures en limite de voie de desserte et d'espaces publics

4 types de clôtures sont autorisés :

- Type 1 : soubassement de 0,60m + dispositif à clairevoie jusqu'à 1,50m de hauteur totale.
- Type 2 : muret en limite de propriété de hauteur maximum 0,60m + haie plantée à 0,50m minimum de la limite d'emprise de la voie, côté privé, d'une hauteur totale de 1,80m.
- Type 3 : clôture constituée par un mur de soutènement de hauteur maximum de 1,50m. Lorsque le mur constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, la hauteur maximum est de 1,80m.
- Type 4 : merlon de terre de hauteur maximum 0,80m destiné à être planté.

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée:

- lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même. La hauteur maximale admise est alors de 2m,
- pour une meilleure adaptation au relief,
- pour des raisons de sécurité.

#### Clôtures en limite séparative

La hauteur maximum est de 1,80m.

## **ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans la parcelle de façon à aménager une cour d'évolution intérieure desdites parcelles et ne présentant qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300m situé en zone U ou AU,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public situé à proximité, ou de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Pour les catégories suivantes, il sera exigé :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Habitat collectif</li></ul>	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.  Local 2 roues comptant 1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une surface minimale de 5 m <sup>2</sup> .

<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat individuel</li> </ul>	<p>Hors opération d'ensemble : 2 places par logement.</p> <p>Opération d'ensemble : 2 places par logement sous forme d'espace privatif non clos, dont les dimensions seront de 5m minimum en profondeur et de largeur comprise entre 5 et 6m.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat</li> </ul>	<p>Application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme.</p>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Etablissement industriel et artisanal</li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'ateliers et de locaux industriels.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôts et de dépôts.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente.</p> <p>Les besoins des 2 roues devront être pris en compte.</p> <p>Pour les établissements de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce <ul style="list-style-type: none"> <li>de moins de 150 m<sup>2</sup> :</li> <li>de 150 m<sup>2</sup> et plus :</li> </ul> </li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour les établissements de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.</p> <p>Il est admis un abattement de 30% pour les commerces d'une surface &lt;150 m<sup>2</sup> tenant compte de la bonne desserte en transport en commun.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau -service</li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hôtel</li> <li>Restaurant/bar</li> </ul>	<p>1 place par chambre.</p> <p>1 place pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant/bar.</p> <p>Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs, seul le plus contraignant sera retenu.</p>
<b>EQUIPEMENTS et SERVICES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> </ul>	<p>Le nombre de places de stationnement véhicules et 2 roues doit correspondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions et ouvrages réalisés.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipements recevant du public (ERP) sociaux, cinématographiques, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc...</li> </ul>	<p>Véhicules : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,2.</p> <p>2 roues : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,1.</p>

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions peuvent être le plus directement assimilables.

En cas de transformation, modification, réhabilitation, reconstruction après sinistre, extension ou changement de destination d'une construction existante, le nombre de places de stationnement sera calculé selon la formule suivante en fonction des normes définies précédemment :

Nombre de places demandées pour l'opération = nombre de places correspondant à l'occupation nouvelle du sol – nombre de places correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

### **Recours à la mutualisation**

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnements correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc...). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

Le pétitionnaire devra justifier, au moment de sa demande, les conditions exogènes qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :

- conditions de circulation ;
- transports publics ;
- parcs de stationnements existants ;
- complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc...).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'une opération groupée ou d'un lotissement, dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc...).

## **ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### **Obligation de planter**

La partie des terrains, non couverte par les constructions, les aménagements de voirie, les stationnements et les cours urbaines, doit être aménagée en espaces paysagés à dominante végétale. Ces espaces doivent représenter un minimum de la surface de l'unité foncière, sauf si le bâti existant ne le permet pas, de :

**En secteur Uba : 20% dont 10% perméable** ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

**En secteur Ubb : 40% dont 30% perméable** ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

**En secteur Ubc : 65% dont 45% perméable** ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Ils seront plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement aérien.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les

prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

#### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U<sub>c</sub>

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

La zone U<sub>c</sub> comprend principalement de grands immeubles collectifs construits essentiellement pendant les années 1960, dont le bâti est en rupture avec la trame bâtie des secteurs où ils se situent du fait de la hauteur et de l'implantation des constructions.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, dont le règlement est annexé au présent PLU. Les dispositions urbanistiques et architecturales de la ZPPAUP ont valeur de servitudes d'utilité publique, donc elles se superposent au présent règlement,
- le Plan de Prévention des Risques Inondation, dont le règlement est annexé au présent PLU,
- le risque de submersion marine, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°5) et dont la cartographie est annexée au présent PLU.

### ARTICLE U<sub>c</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

### ARTICLE U<sub>c</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone et que le tissu urbain environnant le permet :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les constructions d'intérêt collectif,

Le cas échéant, il sera tenu compte des prescriptions des plans de préventions des risques inondations et des risques de submersion marine.

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

---

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

### **Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être aussi réduit que possible.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

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

---

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Électricité et télécommunication**

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, elle devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation

en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

#### Eaux pluviales

Dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU. A défaut, les débits maximum de rejet suivants devront être respectés :

#### **Opérations d'ensemble :**

*Bassin versant de moins de 7 ha : 3 l/s/ha*

*Bassin versant de plus de 7 ha : 20 l/s.*

#### **Parcelles individuelles :**

*Surface imperméabilisée supplémentaire de moins de 250 m<sup>2</sup> : pas de contrainte*

*Surface imperméabilisée supplémentaire de plus de 250 m<sup>2</sup> : 6 l/s.*

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

#### Effluents autres que domestiques

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

---

## **ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation conforme à la destination de la zone, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions seront implantées à une distance minimum de 5m de la limite d'emprise publique et de voies privées, ou de la limite d'emplacement réservé.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- des raisons de sécurité ;
- en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;

- la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Dépendances : elles peuvent être implantées à l'alignement comme en retrait.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines,
- des raisons de sécurité.

Annexes : les annexes doivent être implantées à l'arrière de la façade opposée à la voie desservant la construction.

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

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti ;
- des raisons de sécurité ;
- des raisons d'éclairage et d'ensoleillement des constructions voisines.

Les constructions implantées dans une bande de 3m par rapport à la limite séparative doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini à l'article 10.

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

---

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière à ce que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre, la distance séparant deux constructions ne devra pas être inférieure à 6m. Toutefois, si l'une de ces constructions est une dépendance, cette distance pourra être réduite à 4m. Si l'une de ces constructions est une annexe, il n'est pas imposé de distance minimum.

## **ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sauf dispositions contraires imposées par les plans de prévention des risques inondation et risque submersion marine, les emprises au sol maximum autorisées sont les suivantes :

Emprise au sol maximum : 50%.

## **ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**La hauteur maximale des constructions principales ne pourra dépasser 15 m au sommet de la façade et 17 m au point le plus haut.**

En cas de toiture courbe, l'arc de cercle devra s'inscrire dans un gabarit formé par des angles à 45° par rapport à l'horizontale, sans pouvoir excéder en hauteur **4 m** à l'extrados par rapport à l'aplomb des façades.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade ou point le plus haut avec celles des constructions voisines ou pour des motifs d'ordre technique (difficultés d'adaptation au sol, accessibilité, etc...). Notamment, les extensions accolées aux constructions peuvent atteindre la hauteur au plan vertical ou au faîtage de la construction existante.

La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des dépendances ne pourra pas dépasser 7 m au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions d'intérêt collectif est limitée à 17 m.

Les constructions implantées dans une bande de 3 mètres par rapport à la limite séparative doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° partant à 3,20 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel avant travaux, mesuré à l'aplomb des limites séparatives.

Les règles particulières définies ci-dessus ne s'appliquent ni à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou d'ouvrages techniques particuliers nécessaires au fonctionnement de l'activité considérée (silos, élévateurs...), ni aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation...

## **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (dépendance, abri de jardin, préau...) ou traités comme des éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés à la couverture. Ils seront intégrés à la toiture.

En façade, les systèmes solaires devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

Les locaux techniques et les systèmes solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public s'ils sont dissociés de la construction, ou être intégrés au bâti principal s'ils sont visibles.

### Façades : aspect et composition générale

La composition des façades devra être particulièrement soignée. L'équilibre entre les parties vitrées et les parties pleines sera recherché.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère.

Il est interdit de positionner des antennes en façade sur rue des immeubles, notamment au niveau des fenêtres qui doivent conserver leur rôle d'éclairage des pièces. Les antennes seront placées sur les toitures et de couleur noir anthracite.

Les différentes couleurs ou matériaux de façade seront limités à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Leur utilisation devra être cohérente avec la composition générale.

### Extensions, surélévations et ajouts :

Les additions nouvelles aux constructions existantes devront le cas échéant préserver les éléments architecturaux typiques de la construction existante et constituer avec elle un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions et surélévations devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois naturel. Toutefois, dans le cadre d'un projet global de rénovation et extension, un traitement différent du traitement de la construction d'origine pourra être proposé, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement architectural, urbain et paysager.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, devront respecter les lignes de composition générale de la façade. Leur traitement devra être en rapport avec la construction d'origine.

### Toiture et couverture

Les toitures pourront être :

- à 2 pans symétriques, d'une pente correspondant au matériau de couverture,
- monopente, d'une pente inférieure ou égale à 25°,
- courbes, à condition que l'extrados reste inférieur ou égal à 4m,
- en toit-terrasse, végétalisé ou d'aspect minéral.

Les croupes en toiture ainsi que les toitures à 4 pans (en « pointe de diamants ») sont à proscrire.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

### Clôtures

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- les végétaux artificiels,

- la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),
- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,
- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures existantes sous forme de mur de pierres sont à conserver et à entretenir à l'identique. Les têtes de murs devront être protégées par des dispositifs traditionnels.

En limite d'espace vert, naturel ou agricole, la végétation étant prédominante, les clôtures seront constituées soit de talus existants, soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, soit de murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Leur hauteur ne peut excéder 2m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

## **ARTICLE Uc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposées dans la parcelle de façon à aménager une cour d'évolution intérieure desdites parcelles et ne présentant qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300m situé en zone U ou AU,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public situé à proximité, ou de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Pour les catégories suivantes, il sera exigé :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat collectif</li> </ul>	<p>1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.</p> <p>Local 2 roues comptant 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat individuel</li> </ul>	<p>Hors opération d'ensemble : 2 places par logement.</p> <p>Opération d'ensemble : 2 places par logement sous forme d'espace privatif non clos, dont les dimensions seront de 5m minimum en profondeur et de largeur comprise entre 5 et 6m.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat</li> </ul>	Application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme.
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Etablissement industriel et artisanal</li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'ateliers et de locaux industriels.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôts et de dépôts.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente.</p> <p>Les besoins des 2 roues devront être pris en compte.</p> <p>Pour les établissements de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce <ul style="list-style-type: none"> <li>de moins de 150 m<sup>2</sup> :</li> <li>de 150 m<sup>2</sup> et plus :</li> </ul> </li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour les établissements de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.</p> <p>Il est admis un abattement de 30% pour les commerces d'une surface &lt;150 m<sup>2</sup> tenant compte de la bonne desserte en transport en commun.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau -service</li> </ul>	1 place par tranche même incomplète de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hôtel</li> <li>Restaurant/bar</li> </ul>	<p>1 place par chambre.</p> <p>1 place pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant/bar.</p> <p>Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs, seul le plus contraignant sera retenu.</p>
<b>EQUIPEMENTS et SERVICES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> </ul>	Le nombre de places de stationnement véhicules et 2 roues doit correspondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions et ouvrages réalisés.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipements recevant du public (ERP) sociaux, cinématographiques, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc...</li> </ul>	<p>Véhicules : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,2.</p> <p>2 roues : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,1.</p>

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions peuvent être le plus directement assimilables.

En cas de transformation, modification, réhabilitation, reconstruction après sinistre, extension ou changement de destination d'une construction existante, le nombre de places de stationnement sera calculé selon la formule suivante en fonction des normes définies précédemment :

Nombre de places demandées pour l'opération = nombre de places correspondant à l'occupation nouvelle du sol – nombre de places correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

### **Recours à la mutualisation**

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnements correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc...). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

Le pétitionnaire devra justifier, au moment de sa demande, les conditions exogènes qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :

- conditions de circulation ;
- transports publics ;
- parcs de stationnements existants ;
- complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc...).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'une opération groupée ou d'un lotissement, dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc...).

## **ARTICLE Uc 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### **Obligation de planter**

La partie des terrains, non couverte par les constructions, les aménagements de voirie, les stationnements et les cours urbaines, doit être aménagée en espaces paysagés à dominante végétale.

Ces espaces doivent représenter un minimum de la surface de l'unité foncière, sauf si le bâti existant ne le permet pas, de **30%** perméable ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Ils seront plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement aérien.

Les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

Une attention particulière sera portée au traitement des franges entre deux zones de caractère différent, notamment au regard des constructions d'habitations voisines. La constitution d'un écran végétal d'isolement de la zone par rapport aux autres zones pourra être exigée.

### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

#### **ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

#### **ARTICLE Uc 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE Uc 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

**La zone Ue est une zone destinée à regrouper les constructions et équipements publics ou privés nécessaires au fonctionnement des installations aéroportuaires, ainsi que les établissements liés aux activités de l'aérodrome.**

Cette zone est concernée par :

- le respect des prescriptions des périmètres de protection de captage énoncés par les arrêtés préfectoraux du 12/12/2006 et du 18/02/2008 et dont la cartographie est annexée au présent PLU. A l'intérieur des périmètres de protection de captage, les cours d'eau bénéficient d'une marge de recul inconstructible de 15 mètres de part et d'autres du cours d'eau.

### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ue 2.

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

---

- Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires au fonctionnement de l'activité aéroportuaire ou en relation avec elle.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis dans la zone. Ces logements devront de préférence être intégrés au volume des bâtiments à usage d'activités, ou à défaut se situer dans leur prolongement immédiat.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de bar ou de restauration.
- L'agrandissement des locaux existants liés à la vocation de la zone.
- Les installations classées à l'exception des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou matériels liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement.
- Les constructions ou installations d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations techniques telles que les postes de relevage, si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

### ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

---

#### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

### **Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être aussi réduit que possible.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

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

---

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Électricité et télécommunication**

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, elle devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

### Eaux pluviales

Dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU. A défaut, les débits maximum de rejet suivants devront être respectés :

#### **Opérations d'ensemble :**

*Bassin versant de moins de 7 ha : 3 l/s/ha*

*Bassin versant de plus de 7 ha : 20 l/s.*

#### **Parcelles individuelles :**

*Surface imperméabilisée supplémentaire de moins de 250 m<sup>2</sup> : pas de contrainte*

*Surface imperméabilisée supplémentaire de plus de 250 m<sup>2</sup> : 6 l/s.*

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

### Effluents autres que domestiques

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

---

## **ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation conforme à la destination de la zone, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100m par rapport à l'axe de la RN 12 et des bretelles des échangeurs
- 75m par rapport à l'axe de la RD 786
- 25m par rapport à l'axe de la RD 46
- 10m par rapport aux limites des autres voies et emprises publiques, ou toute autre limite s'y substituant.

Dans le cadre des adaptations mineures, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les limites suivantes :

- 10m par rapport à la limite d'emprise ou autre limite s'y substituant de la RD 46
- 5m par rapport à la limite d'emprise ou autre limite s'y substituant des voies autres que la RN 12, RD 786 et RD 46.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

Les règles générales et particulières définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou d'ouvrages techniques particuliers nécessaires au fonctionnement de l'activité considérée (silos, élévateurs...).

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

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite entre la zone Ue et une zone à vocation d'habitat, la construction devra être implantée à 10m au minimum de cette limite séparative.

Les règles définies ci-dessus 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.

Sauf dans le cas où la limite séparative coïncide avec la limite de la zone Ue en bordure d'une zone à vocation d'habitat, l'implantation des constructions entre 0 et 5m par rapport à la limite séparative pourra être autorisée ou imposée dans le cadre des adaptations mineures.

Les règles générales et particulières définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou d'ouvrages techniques particuliers nécessaires au fonctionnement de l'activité considérée (silos, élévateurs...).

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

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

---

Sauf impératifs techniques, les dépendances doivent être implantées à moins de 10m de la construction à laquelle elles se rattachent.

#### **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale du sommet de la façade ou du point le plus haut des constructions est fixée à 15 m.

La règle ci-dessus ne s'applique ni à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou d'ouvrages techniques particuliers nécessaires au fonctionnement de l'activité considérée (silos, élévateurs...), ni aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation...

Les éléments architecturaux tels que lanterneaux, cages d'ascenseurs..., ainsi que les structures porteuses légères (notamment : structures tridimensionnelles, structures tendues, structures en métal, bois, béton...) pourront s'élever jusqu'à une hauteur absolue de 20 m.

La hauteur maximale des constructions d'intérêt collectif est limitée à 17 m.

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de ruptures de pentes brutales avec le terrain naturel).

La composition des façades devra être particulièrement soignée. L'équilibre entre les parties vitrées et les parties pleines sera recherché.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère.

La réalisation d'acrotère pourra être exigée afin de masquer les pentes de toit apparentes.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit. Les différentes couleurs ou matériaux de façade seront limités à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Leur utilisation devra être cohérente avec la composition générale. En cas de bardage métallique, les cornières d'angle et de rives seront de la même couleur que le bardage.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (dépendance, abri de jardin, préau...) ou traités comme des éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés à la couverture. Ils seront intégrés à la toiture.

En façade, les systèmes solaires devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction. Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis les voies et emprises publiques.

Les extensions et les dépendances devront être traitées de manière similaire à la construction existante.

### **Clôtures**

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il

soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- les végétaux artificiels,
- la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),
- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,
- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures existantes sous forme de mur de pierres sont à conserver et à entretenir à l'identique. Les têtes de murs devront être protégées par des dispositifs traditionnels.

En limite d'espace vert, naturel ou agricole, la végétation étant prédominante, les clôtures seront constituées soit de talus existants, soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, soit de murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Leur hauteur ne peut excéder 2m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

### **Aires de stockage**

Elles seront positionnées et traitées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique. Si les aires de stockage doivent être protégées, la clôture sera en grillage soudé rigide systématiquement doublé d'une haie vive.

## **ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposées dans la parcelle de façon à aménager une cour d'évolution intérieure desdites parcelles et ne présentant qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300m situé en zone U ou AU,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public situé à proximité, ou de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement et les voies de circulation ne pourront se situer dans les marges de recul définies à l'article 6 du règlement de la zone Ue. Elles seront implantées de préférence sur la façade opposée des constructions par rapport aux voies suivantes : RN 12, RD 46 et 786, ou sur les parties latérales.

Pour les catégories suivantes, il sera exigé :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat collectif</li> </ul>	<p>1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.</p> <p>Local 2 roues comptant 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat individuel</li> </ul>	<p>Hors opération d'ensemble : 2 places par logement.</p> <p>Opération d'ensemble : 2 places par logement sous forme d'espace privatif non clos, dont les dimensions seront de 5m minimum en profondeur et de largeur comprise entre 5 et 6m.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat</li> </ul>	<p>Application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme.</p>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement industriel et artisanal</li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'ateliers et de locaux industriels.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôts et de dépôts.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente.</p> <p>Les besoins des 2 roues devront être pris en compte.</p> <p>Pour les établissements de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce <ul style="list-style-type: none"> <li>- de moins de 150 m<sup>2</sup> :</li> <li>- de 150 m<sup>2</sup> et plus :</li> </ul> </li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour les établissements de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.</p> <p>Il est admis un abattement de 30% pour les commerces d'une surface &lt;150 m<sup>2</sup> tenant compte de la bonne desserte en transport en commun.</p>

• Bureau -service	1 place par tranche même incomplète de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
• Hôtel • Restaurant/bar	1 place par chambre. 1 place pour 5 m <sup>2</sup> de salle de restaurant/bar. Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs, seul le plus contraignant sera retenu.
<b>EQUIPEMENTS et SERVICES</b>	
• Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement véhicules et 2 roues doit correspondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions et ouvrages réalisés.
• Equipements recevant du public (ERP) sociaux, cinématographiques, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc...	Véhicules : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,2. 2 roues : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,1.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions peuvent être le plus directement assimilables.

En cas de transformation, modification, réhabilitation, reconstruction après sinistre, extension ou changement de destination d'une construction existante, le nombre de places de stationnement sera calculé selon la formule suivante en fonction des normes définies précédemment :

Nombre de places demandées pour l'opération = nombre de places correspondant à l'occupation nouvelle du sol – nombre de places correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

### **Recours à la mutualisation**

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnements correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc...). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

Le pétitionnaire devra justifier, au moment de sa demande, les conditions exogènes qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :

- conditions de circulation ;
- transports publics ;
- parcs de stationnements existants ;
- complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc...).

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc...).

## **ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Obligation de planter**

Il est demandé la plantation un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain non couvert par les constructions, les aménagements de voirie, les aires de stationnement ou les surfaces ayant un caractère technique.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement aérien. Les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Les aires de stockage seront masquées par un écran végétal.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées. La constitution d'un écran végétal d'isolement de la zone par rapport aux autres zones pourra être exigée.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

## **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## **ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ug

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

La zone Ug regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Elle comprend les secteurs :

- **Ug1** destinés aux équipements collectifs pouvant s'étendre,
- **Ug2** destinés aux équipements collectifs pouvant s'étendre de façon limitée.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, dont le règlement est annexé au présent PLU. Les dispositions urbanistiques et architecturales de la ZPPAUP ont valeur de servitudes d'utilité publique, donc elles se superposent au présent règlement,
- le Plan de Prévention des Risques Inondation, dont le règlement est annexé au présent PLU,
- le risque de submersion marine, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°5) et dont la cartographie est annexée au présent PLU,
- le respect des prescriptions des périmètres de protection de captage énoncés par les arrêtés préfectoraux du 12/12/2006 et du 18/02/2008 et dont la cartographie est annexée au présent PLU. A l'intérieur des périmètres de protection de captage, les cours d'eau bénéficient d'une marge de recul inconstructible de 15 mètres de part et d'autres du cours d'eau.

### ARTICLE Ug 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ug 2.

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

---

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone et que le tissu urbain environnant le permet :

**En tous secteurs** :

- les constructions, ouvrages, travaux ou installations d'intérêt collectif ou nécessaires à leur fonctionnement,
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère,
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitat communautaire dès lors qu'ils répondent aux catégories suivantes : l'hébergement temporaire (migrants, personnes handicapées...), l'hébergement social (foyer d'accueil), l'hébergement médicalisé et des personnes âgées, l'hébergement des élèves, stagiaires et étudiants,
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation ou d'accueil liés aux activités admises dans la zone,

- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales liées au fonctionnement de la zone,
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage de services, bureaux ou locaux d'activités liés au fonctionnement de la zone, ainsi que les locaux de maintenance liés aux équipements autorisés dans la zone,
- les installations classées sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage,
- les affouillements et exhaussements des sols, dépôts de matériaux liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Le cas échéant, il sera tenu compte des prescriptions des plans de préventions des risques inondations et des risques de submersion marine.

**En secteur Uq1 :**

- les modifications et extensions d'importance limitée des constructions existantes d'un type non autorisé dans la zone, à raison d'une extension maximale de 30% de la surface de plancher existante.

**En secteur Uq2 :**

- les modifications et extensions d'importance limitée des constructions existantes, à raison d'une extension maximale de 10 % de la surface de plancher existante.

**ARTICLE Uq 3 - VOIRIE ET ACCES**

---

**Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

**Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être aussi réduit que possible.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

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

---

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Électricité et télécommunication**

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, elle devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

#### **Eaux pluviales**

Dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU. A défaut, les débits maximum de rejet suivants devront être respectés :

#### **Opérations d'ensemble :**

*Bassin versant de moins de 7 ha : 3 l/s/ha*

*Bassin versant de plus de 7 ha : 20 l/s.*

#### **Parcelles individuelles :**

*Surface imperméabilisée supplémentaire de moins de 250 m<sup>2</sup> : pas de contrainte*

*Surface imperméabilisée supplémentaire de plus de 250 m<sup>2</sup> : 6 l/s.*

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

#### **Effluents autres que domestiques**

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

## **ARTICLE Ug 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation conforme à la destination de la zone, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ug 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions seront implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou à une distance minimum de 5m.

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

---

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

Dans le cadre des adaptations mineures, l'implantation des constructions entre 0 et 3m par rapport à la limite séparative pourra être autorisée ou imposée.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou d'ouvrages techniques particuliers nécessaires au fonctionnement de l'activité considérée (silos, élévateurs...).

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

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Ug 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **En secteur Ug1 :**

Sauf dispositions contraires imposées par les plans de prévention des risques inondation et risque submersion marine, les emprises au sol maximum ne sont pas limitées.

### **En secteur Ug2 :**

L'emprise au sol des extensions autorisées est limitée à 10% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du document d'urbanisme s'appliquant précédemment (30 septembre 2010).

## **ARTICLE Ug 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale du sommet de la façade ou du point le plus haut des constructions est fixée à **17 mètres**. Dans le cadre des adaptations mineures, des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées, la hauteur maximale absolue ne pourra dépasser **18 mètres**.

Les règles générales et particulières définies ci-dessus ne s'appliquent ni à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou d'ouvrages techniques particuliers

nécessaires au fonctionnement de l'activité considérée (silos, élévateurs...), ni aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation...

## **ARTICLE Ug 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (dépendance, abri de jardin, préau...) ou traités comme des éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés à la couverture. Ils seront intégrés à la toiture.

En façade, les systèmes solaires devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction. Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis les voies et emprises publiques.

### **Façades : aspect et composition générale**

La composition des façades devra être particulièrement soignée. L'équilibre entre les parties vitrées et les parties pleines sera recherché.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère.

Il est interdit de positionner des antennes en façade sur rue des immeubles, notamment au niveau des fenêtres qui doivent conserver leur rôle d'éclairage des pièces. Les antennes seront placées sur les toitures et de couleur noir anthracite.

Les différentes couleurs ou matériaux de façade seront limités à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Leur utilisation devra être cohérente avec la composition générale. En cas de bardage métallique, les cornières d'angle et de rives seront de la même couleur que le bardage.

### **Extensions, surélévations et ajouts :**

Les additions nouvelles aux constructions existantes devront le cas échéant préserver les éléments architecturaux typiques de la construction existante et constituer avec elle un ensemble harmonieux et intégré.

Les ajouts d'extensions et les surélévations devront former un volume général aux proportions équilibrées.

Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, devront respecter les lignes de composition générale de la façade. Leur traitement devra être en rapport avec la construction d'origine.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Elles devront être de forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire.

Les extensions et surélévations de la construction devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois naturel.

Toutefois, dans le cadre d'un projet global de rénovation et extension, un traitement différent du traitement de la construction d'origine pourra être proposé, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement architectural, urbain et paysager.

### Toiture et couverture

Les toitures pourront être :

- à 2 pans symétriques, d'une pente correspondant au matériau de couverture,
- monopente, d'une pente inférieure ou égale à 25°,
- courbes, à condition que l'extrados reste inférieur ou égal à 4m,
- en toit-terrasse, végétalisé ou d'aspect minéral.

Les croupes en toiture ainsi que les toitures à 4 pans (en « pointe de diamants ») sont à proscrire.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

### Clôtures

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- les végétaux artificiels,
- la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),
- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,
- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures existantes sous forme de mur de pierres sont à conserver et à entretenir à l'identique. Les têtes de murs devront être protégées par des dispositifs traditionnels.

En limite d'espace vert, naturel ou agricole, la végétation étant prédominante, les clôtures seront constituées soit de talus existants, soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, soit de murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Leur hauteur ne peut excéder 2m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

## **ARTICLE Ug 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposées dans la parcelle de façon à aménager une cour d'évolution intérieure desdites parcelles et ne présentant qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300m situé en zone U ou AU,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public situé à proximité, ou de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE Ug 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **Obligation de planter**

La partie des terrains, non couverte par les constructions, les aménagements de voirie, les stationnements et les cours urbaines, doit être aménagée en espaces paysagés à dominante végétale.

Ces espaces doivent représenter un minimum de la surface de l'unité foncière, sauf si le bâti existant ne le permet pas, de **20%** perméable ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Ils seront plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement aérien.

Les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

Une attention particulière sera portée au traitement des franges entre deux zones de caractère différent, notamment au regard des constructions d'habitations voisines. La constitution d'un écran végétal d'isolement de la zone par rapport aux autres zones pourra être exigée.

### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

## **ARTICLE Ug 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## **ARTICLE Ug 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Ug 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

La zone Uh correspond à des noyaux bâtis de taille significative au sein d'espaces agricoles. Cette zone n'a pas vocation à s'étendre.

### ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- L'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules.
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Uh 2.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

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

---

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'extension mesurée des constructions existantes régulièrement édifiées, ne pouvant pas excéder 50 m<sup>2</sup> dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du présent P.L.U. dépendances et annexes comprises, à condition que la construction existante présente un CES de 50 m<sup>2</sup> minimum, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sans création de logements nouveaux.
- La construction de dépendance n'excédant pas 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du présent P.L.U. dépendances et annexes comprises.
- La création de nouveaux logements, à condition de s'implanter à l'intérieur du noyau bâti concerné, de manière à ne pas agrandir son aire.

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

---

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être aussi réduit que possible.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

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

---

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **Electricité – télécommunication**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de télécommunication, non destinés à desservir une construction ou installation existante ou autorisée dans la zone.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation

en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des 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 prenant en compte les eaux pluviales en provenance de terrains situés en amont.

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

Les fossés existants doivent être préservés et leur usage est proscrit. La suppression d'un fossé et son usage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

---

### **ARTICLE Uh 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation conforme à la destination de la zone, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

---

### **ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées soit en limite d'emprise publique et de voies privées, ou toute autre limite s'y substituant, soit en recul de 3m minimum.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines : l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour respecter une cohérence architecturale ou une unité d'aspect,
- des raisons de sécurité.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Uh 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en

raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Dépendances : les dépendances pourront être implantées en limite d'emprise des voies. Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale,
- des raisons de sécurité.

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

---

### **Constructions principales**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m. Elles devront être implantées à au moins 6m de la limite séparative de fond de parcelle.

### **Dépendances**

Les dépendances pourront être implantées soit en limite, soit en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales, et à 3m minimum de la limite séparative de fond de parcelle.

### **Annexes**

Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative latérale ou de fond, soit à 1m minimum de ces limites.

Toutefois, des implantations différentes pourront être imposées pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti : l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour respecter une cohérence architecturale ou une unité d'aspect,
- des raisons de sécurité,
- des raisons d'éclairage et d'ensoleillement des constructions voisines.

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

---

Les dépendances ne pourront pas être implantées à plus de 10m de la construction principale.

## **ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Pour les logements existants régulièrement édifiés : les extensions sont possibles dans la limite de 50 m<sup>2</sup> et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (y compris les dépendances), et sous réserve que la construction existante présente une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> au minimum.

Pour les nouveaux logements : l'emprise au sol maximum autorisée est de 20% dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale toutes constructions comprises (logements, dépendances, annexes...).

Les dépendances sont autorisées dans la limite de 35 m<sup>2</sup> et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale toutes constructions comprises (logements, dépendances, annexes...).

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les autres constructions et installations autorisées.

## **ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

- sommet de la façade : 6,50 m
- point le plus haut : 11 m.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade ou point le plus haut avec celles des constructions voisines ou pour des motifs d'ordre technique (difficultés d'adaptation au sol, accessibilité, etc...). Notamment, les extensions accolées aux constructions peuvent atteindre la hauteur au plan vertical ou au faîtage de la construction existante.

La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Les dépendances doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° partant à 2,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel, mesuré à l'aplomb des limites séparatives latérales, sans pouvoir dépasser 7m au point le plus haut.

Les annexes ne pourront pas dépasser 3 m au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions d'intérêt collectif est limitée à 11 m.

## **ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect des constructions**

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (dépendance, abri de jardin, préau...) ou traités comme des éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et

leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés à la couverture. Ils seront intégrés à la toiture.

En façade, les systèmes solaires devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction. Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis les voies et emprises publiques.

### **Constructions existantes :**

#### Extensions, surélévations et ajouts

Les additions nouvelles aux constructions existantes devront le cas échéant préserver les éléments architecturaux typiques de la construction existante et constituer avec elle un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions et surélévations devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois naturel.

Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, le volume de toiture devra présenter une accroche, des proportions et un volume formant un ensemble harmonieux avec l'existant.

Toutefois, dans le cadre d'un projet global de rénovation et extension, un traitement différent du traitement de la construction d'origine pourra être proposé, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement architectural, urbain et paysager.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

Les volumes formant un appentis seront couverts en matériaux type ardoise, d'une pente comprise entre 35° et 45°.

Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, devront respecter les lignes de composition générale de la façade. Leur traitement devra être en rapport avec la construction d'origine.

#### Dépendances et locaux techniques

Les dépendances devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois naturel.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### **Nouvelles constructions :**

Les constructions nouvelles faisant référence à une architecture traditionnelle devront respecter les règles suivantes :

#### Volumétrie

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

Les pignons ne devront pas dépasser 8m de large.

La hiérarchie des volumes entre eux sera nettement affirmée : le volume principal et les éventuels volumes secondaires seront nettement différenciés.

La construction s'adaptera au terrain naturel. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

#### Façades : aspect et composition générale

Les enduits seront clairs sans nuance de couleur chaude. Ils devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans les environs. Les bardages d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les ouvertures seront plus hautes de larges. Pour les portes-fenêtres et les fenêtres de cuisine, le recoupement des parties vitrées par les menuiseries devra permettre de retrouver des proportions verticales. En pignon, les ouvertures resteront très limitées, sauf en cas de pignon sur rue. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

#### Toiture et couverture

Les toitures seront à 2 pentes symétriques proches de 45°, couvertes en ardoises naturelles, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement de 20cm maximum. Les croupes en toiture sont à proscrire.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à fronton droit, en nombre limité. Elles seront axées sur les baies de façades. Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise et seront positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les souches de cheminées en pignons seront maçonnées, axées et en prolongement des murs-pignons. Positionnées en toiture, elles seront bardées dans le même matériau que le matériau de toiture et ne seront pas axées.

#### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales ou murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Elles devront tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Sont interdits :

- les végétaux artificiels,
- la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),
- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,
- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

## **ARTICLE Uh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

## **ARTICLE Uh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

---

### **Obligation de planter**

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations et bâtiments agricoles et des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Les parties de terrain non bâties seront plantées à raison d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement aérien.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

## **ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## **ARTICLE Uh 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Uh 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE VII – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

**La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.**

Elle comprend les secteurs :

- **Uia**, destiné aux établissements à caractère principalement commercial ou hôtelier,
- **Uib**, qui concerne essentiellement les activités situées dans la zone aéroportuaire et vise à permettre l'implantation de bâtiments d'un gabarit similaire à ceux qui bordent cette zone,
- **Uic**, destiné aux activités de toute nature,
- **Uid**, destiné aux locaux d'activités isolés en secteur agricole ou naturel,
- **Uip**, destiné aux installations, publiques ou privées, liées à l'activité du port.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, dont le règlement est annexé au présent PLU. Les dispositions urbanistiques et architecturales de la ZPPAUP ont valeur de servitudes d'utilité publique, donc elles se superposent au présent règlement,
- le Plan de Prévention des Risques Inondation, dont le règlement est annexé au présent PLU,
- le risque de submersion marine, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°5) et dont la cartographie est annexée au présent PLU,
- le respect des prescriptions des périmètres de protection de captage énoncés par les arrêtés préfectoraux du 12/12/2006 et du 18/02/2008 et dont la cartographie est annexée au présent PLU. A l'intérieur des périmètres de protection de captage, les cours d'eau bénéficient d'une marge de recul inconstructible de 15 mètres de part et d'autres du cours d'eau.

### ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **En tous secteurs :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ui2, notamment :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui 2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées ou groupées et les résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- les éoliennes.

#### **En secteur Uia :**

L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, ou l'édification de constructions destinées à les abriter.

**En secteur Uid :**

La création de nouveaux locaux.

**ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A  
CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**En tous secteurs :**

- Les aires de stationnement.
- Les constructions ou installations d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations techniques telles que les postes de relevage, si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension et la transformation des constructions existantes, y compris celles abritant des activités à nuisances, sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les modifications et extensions d'importance limitée des constructions existantes d'un type non autorisé dans la zone, à raison d'une extension de surface de plancher maximale de 30% de la surface de plancher existante.
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
  - qu'elles soient incorporées au bâtiment principal de l'activité,
  - que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité,
  - et pour celles exposées au bruit : qu'elles soient conformes aux normes en vigueur relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Le cas échéant, il sera tenu compte des prescriptions des plans de préventions des risques inondations et des risques de submersion marine.

**En secteur Uia :**

- Les activités commerciales et tertiaires compatibles avec l'habitat (commerces, services, hôtellerie, etc...).

**En secteurs Uib et Uic :**

- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

**En secteur Uid :**

- L'aménagement, la reconstruction ainsi que l'extension limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions régulièrement édifiées.

**En secteur Uip :**

- Les constructions, ouvrages, travaux et installations à condition d'être directement liés ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires,

- Les activités de restauration.

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

---

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

### **Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être aussi réduit que possible.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

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

---

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Électricité et télécommunication**

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, elle devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à

l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

#### Eaux pluviales

Dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU. A défaut, les débits maximum de rejet suivants devront être respectés :

#### **Opérations d'ensemble :**

*Bassin versant de moins de 7 ha : 3 l/s/ha*

*Bassin versant de plus de 7 ha : 20 l/s.*

#### **Parcelles individuelles :**

*Surface imperméabilisée supplémentaire de moins de 250 m<sup>2</sup> : pas de contrainte*

*Surface imperméabilisée supplémentaire de plus de 250 m<sup>2</sup> : 6 l/s.*

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

#### Effluents autres que domestiques

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

---

## **ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation conforme à la destination de la zone, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **En tous secteurs :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 50m par rapport à l'axe de la RN 12,
- 35m par rapport à l'axe des "bretelles" de ses échangeurs,
- 25m par rapport à l'axe des RD 46, RD 712 et RD 786,
- 10m par rapport aux limites des autres voies et emprises publiques, ou toute autre limite s'y substituant.

Dans le cadre des adaptations mineures, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les limites suivantes pour les voies autres que la RN12 et ses "bretelles" :

- 10m par rapport à la limite d'emprise ou autre limite s'y substituant des RD 46, RD 712 et RD 786 sauf indications contraires portées aux documents graphiques,
- 5m par rapport à la limite d'emprise ou autre limite s'y substituant des voies autres que les RD 46, RD 712 et RD 786.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

Les aires de stationnement, de manœuvre et de stockage, et les surfaces de vente extérieures, ne pourront pas se situer dans une bande de :

- 5m par rapport à l'alignement ou à l'emprise de la RN 12, des "bretelles" de ses échangeurs et des RD 46, RD 712 et RD 786,
- 2m par rapport à l'alignement ou à l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement, de manœuvre et de stockage seront implantées de préférence sur la façade opposée des constructions ou sur les parties latérales, par rapport aux voies suivantes : RN 12, RD 46, RD 712 et RD 786.

Les règles générales et particulières définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou d'ouvrages techniques particuliers nécessaires au fonctionnement de l'activité considérée (silos, élévateurs...).

#### **En secteur Uia :**

En bordure de la rue Léonard de Vinci, les constructions pourront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement ou à l'emprise publique.

#### **En secteur Uip :**

Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise publique et de voies privées, ou de la limite d'emplacement réservé. Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- des raisons de sécurité ;
- en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;
- la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

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

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti ;
- des raisons de sécurité ;

- des raisons d'éclairage et d'ensoleillement des constructions voisines.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite entre la zone Ui et une zone à vocation d'habitat, la construction devra être implantée à 10m au minimum de cette limite séparative.

Sauf dans le cas où la limite séparative coïncide avec la limite de la zone Ui en bordure d'une zone à vocation d'habitat, l'implantation des constructions entre 0 et 5m par rapport à la limite séparative pourra être autorisée ou imposée dans le cadre des adaptations mineures.

Les règles générales et particulières définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou d'ouvrages techniques particuliers nécessaires au fonctionnement de l'activité considérée (silos, élévateurs...).

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

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

---

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière à ce que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre, la distance séparant deux constructions ne devra pas être inférieure à 6m. Toutefois, si l'une de ces constructions est une dépendance, cette distance pourra être réduite à 4m. Si l'une de ces constructions est une annexe, il n'est pas imposé de distance minimum.

## **ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sauf dispositions contraires imposées par les plans de prévention des risques inondation et risque submersion marine, les emprises au sol maximum ne sont pas limitées.

## **ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade ou point le plus haut
Uia	8 m
Uib	15 m
Uic	12 m
Uip	6 m

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent ni à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou d'ouvrages techniques particuliers nécessaires au fonctionnement de l'activité considérée (silos, élévateurs...), ni aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation...

La hauteur maximale des constructions d'intérêt collectif est limitée à 15 m.

### **En secteur Uid :**

La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur au plan vertical de façade ou au point le plus haut de la construction existante.

## **ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de ruptures de pentes brutales avec le terrain naturel).

La composition des façades devra être particulièrement soignée. L'équilibre entre les parties vitrées et les parties pleines sera recherché.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère.

La réalisation d'acrotère pourra être exigée afin de masquer les pentes de toit apparentes.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit. Les différentes couleurs ou matériaux de façade seront limités à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Leur utilisation devra être cohérente avec la composition générale. En cas de bardage métallique, les cornières d'angle et de rives seront de la même couleur que le bardage.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (dépendance, abri de jardin, préau...) ou traités comme des éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés à la couverture. Ils seront intégrés à la toiture.

En façade, les systèmes solaires devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction. Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis les voies et emprises publiques.

Les extensions et les dépendances devront être traitées de manière similaire à la construction existante.

### **Clôtures**

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- les végétaux artificiels,
- la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),
- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,
- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures existantes sous forme de mur de pierres sont à conserver et à entretenir à l'identique. Les têtes de murs devront être protégées par des dispositifs traditionnels.

En limite d'espace vert, naturel ou agricole, la végétation étant prédominante, les clôtures seront constituées soit de talus existants, soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, soit de murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Leur hauteur ne peut excéder 2m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

### **Aires de stockage**

Elles seront positionnées et traitées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique. Si les aires de stockage doivent être protégées, la clôture sera en grillage soudé rigide systématiquement doublé d'une haie vive.

## **ARTICLE U12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposées dans la parcelle de façon à aménager une cour d'évolution intérieure desdites parcelles et ne présentant qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300m situé en zone U ou AU,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public situé à proximité, ou de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Pour les catégories suivantes, il sera exigé :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat collectif</li> </ul>	<p>1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.</p> <p>Local 2 roues comptant 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat individuel</li> </ul>	<p>Hors opération d'ensemble : 2 places par logement.</p> <p>Opération d'ensemble : 2 places par logement sous forme d'espace privatif non clos, dont les dimensions seront de 5m minimum en profondeur et de largeur comprise entre 5 et 6m.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat</li> </ul>	<p>Application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme.</p>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement industriel et artisanal</li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'ateliers et de locaux industriels.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôts et de dépôts.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente.</p> <p>Les besoins des 2 roues devront être pris en compte.</p> <p>Pour les établissements de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce <ul style="list-style-type: none"> <li>- de moins de 150 m<sup>2</sup> :</li> <li>- de 150 m<sup>2</sup> et plus :</li> </ul> </li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour les établissements de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.</p> <p>Il est admis un abattement de 30% pour les commerces d'une surface &lt;150 m<sup>2</sup> tenant compte de la bonne desserte en transport en commun.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau -service</li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtel</li> <li>• Restaurant/bar</li> </ul>	<p>1 place par chambre.</p> <p>1 place pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant/bar.</p> <p>Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs, seul le plus contraignant sera retenu.</p>

<b>EQUIPEMENTS et SERVICES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> </ul>	<p>Le nombre de places de stationnement véhicules et 2 roues doit correspondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions et ouvrages réalisés.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements recevant du public (ERP) sociaux, cinématographiques, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc...</li> </ul>	<p>Véhicules : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,2. 2 roues : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,1.</p>

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions peuvent être le plus directement assimilables.

En cas de transformation, modification, réhabilitation, reconstruction après sinistre, extension ou changement de destination d'une construction existante, le nombre de places de stationnement sera calculé selon la formule suivante en fonction des normes définies précédemment :

Nombre de places demandées pour l'opération = nombre de places correspondant à l'occupation nouvelle du sol – nombre de places correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

### **Recours à la mutualisation**

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnements correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc...). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

Le pétitionnaire devra justifier, au moment de sa demande, les conditions exogènes qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :

- conditions de circulation ;
- transports publics ;
- parcs de stationnements existants ;
- complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc...).

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc...).

## **ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Obligation de planter**

La partie des terrains, non couverte par les constructions, les aménagements de voirie, les stationnements et les cours urbaines, doit être aménagée en espaces paysagés à dominante végétale.

Ces espaces doivent représenter un minimum de la surface de l'unité foncière, sauf si le bâti existant ne le permet pas, de **10%** perméable ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Ils seront plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement aérien.

Les aires de stockage seront masquées par un écran végétal.

Les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Le long des voies et emprises publiques, la réalisation d'un espace paysager sera exigée sur une largeur de :

- 5m par rapport à l'alignement ou à l'emprise de la RN 12, des "bretelles" de ses échangeurs et des RD 46, RD 712 et RD 786,
- 2m par rapport à l'alignement ou à l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

Une attention particulière sera portée au traitement des franges entre deux zones de caractère différent, notamment au regard des constructions d'habitations voisines. La constitution d'un écran végétal d'isolement de la zone par rapport aux autres zones pourra être exigée.

### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

## **ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## **ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Ui 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE VIII – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uru

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

**La zone Uru est destinée à la réaffectation de constructions existantes et au renouvellement urbain. Son aménagement doit se faire sous forme d'aménagement global (cf. dispositions générales).**

Elle est composée de plusieurs secteurs :

- le **secteur Uru de la Manufacture** correspond au réinvestissement du site et des corps de bâtiments de la Manufacture, bâtiment historique classé,
- le **secteur Uru de Notre Dame du Mur** correspond au réinvestissement des bâtiments de Notre Dame du Mur,
- le **secteur Uru des Ursulines** correspond au réinvestissement des bâtiments des Ursulines, bâtiment historique classé,
- le **secteur Uru du quartier de la Gare** correspond au site d'étude du renouvellement urbain du quartier de la Gare. Ce secteur est grevé d'une servitude d'attente (article L 123-2a du Code de l'Urbanisme),
- le **secteur Uru de la route de Callac** correspond aux bâtiments du site occupé par l'association des Genêts d'Or.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, dont le règlement est annexé au présent PLU. Les dispositions urbanistiques et architecturales de la ZPPAUP ont valeur de servitudes d'utilité publique, donc elles se superposent au présent règlement,
- le Plan de Prévention des Risques Inondation, dont le règlement est annexé au présent PLU,
- le risque de submersion marine, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°5) et dont la cartographie est annexée au présent PLU,
- le respect des prescriptions des périmètres de protection de captage énoncés par les arrêtés préfectoraux du 12/12/2006 et du 18/02/2008 et dont la cartographie est annexée au présent PLU. A l'intérieur des périmètres de protection de captage, les cours d'eau bénéficient d'une marge de recul inconstructible de 15 mètres de part et d'autres du cours d'eau.

### ARTICLE Uru 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Uru 2.

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

---

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone et que le tissu urbain environnant le permet :

**Dans les secteurs Uru de la Manufacture, des Ursulines, de Notre Dame du Mur et de la route de Callac :**

- les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'habitat,

- les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant,
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'hôtellerie ou de restauration,
- les constructions, ouvrages ou travaux affectés à des activités de loisirs et de sport,
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage de stationnement de véhicules ou d'équipements collectifs d'intérêt général, notamment dans le domaine culturel, éducatif...
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère,
- les installations classées dont l'activité justifie leur présence en milieu urbain, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage,

Le cas échéant, il sera tenu compte des prescriptions des plans de préventions des risques inondations et des risques de submersion marine.

**Dans le secteur Uru du quartier de la gare :**

- les constructions, ouvrages, travaux ou installations visés ci-dessus d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- l'adaptation, le changement de destination et la réfection, ainsi que l'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des constructions existantes régulièrement édifiées,
- les constructions, extensions, ouvrages, travaux ou installations liés à l'utilisation des transports en commun (bus, train...) sans limitation de la surface de plancher.

**ARTICLE Uru 3 - VOIRIE ET ACCES**

---

**Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

**Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être aussi réduit que possible.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

## **ARTICLE Uru 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX**

---

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Électricité et télécommunication**

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, elle devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

#### **Eaux pluviales**

Dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU. A défaut, les débits maximum de rejet suivants devront être respectés :

#### **Opérations d'ensemble :**

*Bassin versant de moins de 7 ha : 3 l/s/ha*

*Bassin versant de plus de 7 ha : 20 l/s.*

#### **Parcelles individuelles :**

*Surface imperméabilisée supplémentaire de moins de 250 m<sup>2</sup> : pas de contrainte*

*Surface imperméabilisée supplémentaire de plus de 250 m<sup>2</sup> : 6 l/s.*

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

#### **Effluents autres que domestiques**

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

## **ARTICLE Uru 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Uru 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Secteur Uru du quartier de la Gare :**

Les constructions, exception faite des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux, seront implantées en limite d'emprise publique et de voies privées, ou en limite d'emplacement réservé, à l'exception des constructions et installations liées à l'utilisation des transports en commun (bus, train...) dont l'implantation n'est pas réglementée.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- des raisons de sécurité ;
- en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;
- la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

### **Secteurs Uru de la Manufacture et des Ursulines :**

Les éventuelles nouvelles constructions pourront être implantées soit en limite d'emprise publique et de voies privées, ou en limite d'emplacement réservé, soit en retrait d'au moins 3m.

### **Secteur Uru de Notre Dame du Mur :**

En cas de démolition/reconstruction, les constructions s'implanteront à au moins 5m des limites d'emprises publiques et de voies privées, ou d'emplacement réservé.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- des raisons de sécurité ;
- en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;
- la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

### **Secteur Uru de la route de Callac :**

En cas de démolition/reconstruction, les constructions s'implanteront entre 0 et 5m des limites d'emprises publiques et de voies privées, ou en limite d'emplacement réservé.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- des raisons de sécurité ;
- en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;

- la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

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

---

### **Secteur Uru du quartier de la Gare :**

Constructions principales : les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90m, et à au moins 3m de la limite séparative de fond.

Dépendances : les dépendances pourront être implantées soit en limite, soit en retrait de 1,90m minimum par rapport aux limites séparatives latérales, et à au moins 3m de la limite séparative de fond.

Annexes : les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative latérale ou de fond, soit à 1m minimum de ces limites.

Toutefois, des implantations différentes pourront être imposées aux constructions principales, dépendances et annexes, pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti,
- des raisons de sécurité,
- des raisons d'éclairage et d'ensoleillement des constructions voisines.

### **Secteurs Uru de la Manufacture et des Ursulines :**

Les éventuelles nouvelles constructions pourront être implantées soit en limite, soit en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales, et à au moins 3m de la limite séparative de fond.

### **Secteurs Uru de Notre Dame du Mur et de la route de Callac :**

En cas de démolition/reconstruction :

Constructions principales : sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m. Elles devront être implantées à au moins 3m de la limite séparative de fond de parcelle.

Dépendances : les dépendances pourront être implantées soit en limite, soit en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales, et à au moins 3m de la limite séparative de fond.

Annexes : Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative latérale ou de fond, soit à 1m minimum de ces limites.

Toutefois, des implantations différentes pourront être imposées aux constructions principales, dépendances et annexes, pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti,
- des raisons de sécurité,
- des raisons d'éclairage et d'ensoleillement des constructions voisines.

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

---

### **Secteurs de la route de Callac et du quartier de la Gare :**

La distance entre 2 constructions ne devra pas être inférieure à 6m. Toutefois, si l'une de ces constructions est une dépendance, cette distance pourra être réduite à 4m. Si l'une de ces constructions est une annexe, il n'est pas imposé de distance minimum.

**Autres secteurs :**

Non réglementé.

---

**ARTICLE Uru 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

**Secteur de la route de Callac :**

Emprise au sol maximum autorisée : 25%.

Dépendances et annexes : l'emprise au sol ne pourra pas représenter plus de 30% du CES total autorisé.

L'emprise au sol des constructions ou installations d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

**Autres secteurs :**

Non réglementé.

---

**ARTICLE Uru 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**Secteur de la route de Callac :**

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

- sommet de la façade : 6,50 m
- point le plus haut : 11 m.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade ou point le plus haut avec celles des constructions voisines ou pour des motifs d'ordre technique (difficultés d'adaptation au sol, accessibilité, etc...). Notamment, les extensions accolées aux constructions peuvent atteindre la hauteur au plan vertical ou au faîtage de la construction existante.

La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Les dépendances doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° partant à 2,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel, mesuré à l'aplomb des limites séparatives latérales, sans pouvoir dépasser 7 m au point le plus haut.

Les annexes ne pourront pas dépasser 3 m au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions d'intérêt collectif est limitée à 15 m.

**Autres secteurs :**

La hauteur des bâtiments sera fonction de celle des bâtiments immédiatement voisins, à l'exception des constructions et installations liées à l'utilisation des transports en commun (bus, train...) dont la hauteur n'est pas réglementée. Toutefois, une hauteur différente pourra être imposée si les bâtiments voisins sont jugés hors silhouette.

La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **ARTICLE Uru 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect des constructions**

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (dépendance, abri de jardin, préau...) ou traités comme des éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés à la couverture. Ils seront intégrés à la toiture.

En façade, les systèmes solaires devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

Il est interdit de positionner des antennes en façade sur rue des immeubles, notamment au niveau des fenêtres qui doivent conserver leur rôle d'éclairage des pièces. Les antennes seront placées sur les toitures et de couleur noir anthracite.

Les locaux techniques et les systèmes solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public s'ils sont dissociés de la construction, ou être intégrés au bâti principal s'ils sont visibles.

### **1- Constructions situées en ZPPAUP :**

Les constructions situées en ZPPAUP doivent se conformer aux règles du cahier de prescriptions et de recommandations, notamment par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes : les extensions doivent s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## **2- Constructions situées hors ZPPAUP : (cf annexe n°2)**

### **2.1 Restauration et agrandissement de constructions existantes**

#### Façades : aspect et composition générale

La composition des façades devra être particulièrement soignée. L'équilibre entre les parties vitrées et les parties pleines sera recherché.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère.

Les différentes couleurs ou matériaux de façade seront limités à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Leur utilisation devra être cohérente avec la composition générale.

#### Extensions, surélévations et ajouts :

Les additions nouvelles aux constructions existantes devront le cas échéant préserver les éléments architecturaux typiques de la construction existante et constituer avec elle un ensemble harmonieux et intégré.

Les ajouts d'extensions et les surélévations devront former un volume général aux proportions équilibrées. Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, devront respecter les lignes de composition générale de la façade. Leur traitement devra être en rapport avec la construction d'origine.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Elles devront être de forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire.

Les extensions et surélévations de la construction devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois naturel.

Toutefois, dans le cadre d'un projet global de rénovation et extension, un traitement différent du traitement de la construction d'origine pourra être proposé, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement architectural, urbain et paysager.

#### Toiture et couverture

Les toitures pourront être :

- à 2 pans symétriques, d'une pente correspondant au matériau de couverture,
- monopente, d'une pente inférieure ou égale à 25°,
- courbes, à condition que l'extrados reste inférieur ou égal à 4m,
- en toit-terrasse, végétalisé ou d'aspect minéral.

Les croupes en toiture ainsi que les toitures à 4 pans (en « pointe de diamants ») sont à proscrire.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

### **2.2 Nouvelles constructions**

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionaliste autre que bretonne est à proscrire.

#### **Constructions d'expression traditionnelle : cf annexe n°2**

Les constructions nouvelles faisant référence à une architecture traditionnelle devront respecter les règles suivantes :

#### Volumétrie

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

Les pignons ne devront pas dépasser 8m de large.

La hiérarchie des volumes entre eux sera nettement affirmée : le volume principal et les éventuels volumes secondaires seront nettement différenciés.

La construction s'adaptera au terrain naturel. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

#### Façades : aspect et composition générale

Les enduits seront clairs sans nuance de couleur chaude. Ils devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans les environs. Les bardages d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les ouvertures seront plus hautes que larges. Pour les portes-fenêtres et les fenêtres de cuisine, le recoupement des parties vitrées par les menuiseries devra permettre de retrouver des proportions verticales. En pignon, les ouvertures resteront très limitées, sauf en cas de pignon sur rue. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

#### Toiture et couverture

Les toitures seront à 2 pentes symétriques proches de 45°, couvertes en ardoises naturelles, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement de 20cm maximum. Les croupes en toiture sont à proscrire.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à fronton droit, en nombre limité. Elles seront axées sur les baies de façades. Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise et seront positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les souches de cheminées en pignons seront maçonnées, axées et en prolongement des murs-pignons. Positionnées en toiture, elles seront bardées dans le même matériau que le matériau de toiture et ne seront pas axées.

#### **Constructions d'expression moderne :**

##### Volumétrie

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

Les pignons ne devront pas dépasser 8m de large.

La hiérarchie des volumes entre eux sera nettement affirmée : le volume principal et les éventuels volumes secondaires seront nettement différenciés.

La construction s'adaptera au terrain naturel. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

##### Façades : aspect et composition générale

La composition des façades devra être particulièrement soignée. L'équilibre entre les parties vitrées et les parties pleines sera recherché.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception

bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère.

Les différentes couleurs ou matériaux de façade seront limités à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Leur utilisation devra être cohérente avec la composition générale.

### Toiture et couverture

Les toitures pourront être :

- à 2 pans symétriques, d'une pente correspondant au matériau de couverture,
- monopente, d'une pente inférieure ou égale à 25°,
- courbes, à condition que l'extrados reste inférieur ou égal à 4m,
- en toit-terrasse.

Les croupes en toiture ainsi que les toitures à 4 pans (en « pointe de diamants ») sont à proscrire.

Les lucarnes seront en nombre limité. Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de la couverture et seront positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les couvertures pourront être :

- d'aspect ardoise ou en matériau de couleur proche de l'ardoise,
- en zinc patiné,
- constituées de panneaux solaires,
- végétalisées.

### Clôtures

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- les végétaux artificiels,
- la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),
- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,
- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures existantes sous forme de mur de pierres sont à conserver et à entretenir à l'identique. Les têtes de murs devront être protégées par des dispositifs traditionnels.

En limite d'espace vert, naturel ou agricole, la végétation étant prédominante, les clôtures seront constituées soit de talus existants, soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, soit de murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Leur hauteur ne peut excéder 2m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

## **ARTICLE Uru 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposées dans la parcelle de façon à aménager une cour d'évolution intérieure desdites parcelles et ne présentant qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300m situé en zone U ou AU,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public situé à proximité, ou de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Pour les catégories suivantes, il sera exigé :

<b>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</b>	<b>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</b>
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat collectif</li> </ul>	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.  Local 2 roues comptant 1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une surface minimale de 5 m <sup>2</sup> .
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat individuel</li> </ul>	2 places par logement.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat</li> </ul>	Application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme.
<b>ACTIVITES</b>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement industriel et artisanal</li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'ateliers et de locaux industriels.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôts et de dépôts.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente.</p> <p>Les besoins des 2 roues devront être pris en compte.</p> <p>Pour les établissements de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce <ul style="list-style-type: none"> <li>- de moins de 150 m<sup>2</sup> :</li> <li>- de 150 m<sup>2</sup> et plus :</li> </ul> </li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour les établissements de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.</p> <p>Il est admis un abattement de 30% pour les commerces d'une surface &lt;150 m<sup>2</sup> tenant compte de la bonne desserte en transport en commun.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau -service</li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtel</li> <li>• Restaurant/bar</li> </ul>	<p>1 place pour 5 chambres.</p> <p>1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant/bar.</p> <p>Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs, seul le plus contraignant sera retenu.</p>
<b>EQUIPEMENTS et SERVICES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> </ul>	<p>Le nombre de places de stationnement véhicules et 2 roues doit correspondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions et ouvrages réalisés.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements recevant du public (ERP) sociaux, cinématographiques, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc...</li> </ul>	<p>Véhicules : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,2.</p> <p>2 roues : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,1.</p>

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions peuvent être le plus directement assimilables.

En cas de transformation, modification, réhabilitation, reconstruction après sinistre, extension ou changement de destination d'une construction existante, le nombre de places de stationnement sera calculé selon la formule suivante en fonction des normes définies précédemment :

Nombre de places demandées pour l'opération = nombre de places correspondant à l'occupation nouvelle du sol – nombre de places correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

### **Recours à la mutualisation**

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnements correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc...). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

Le pétitionnaire devra justifier, au moment de sa demande, les conditions exogènes qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :

- conditions de circulation ;
- transports publics ;
- parcs de stationnements existants ;
- complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc...).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'une opération groupée ou d'un lotissement, dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc...).

## **ARTICLE Uru 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### **Obligation de planter**

La partie des terrains, non couverte par les constructions, les aménagements de voirie, les stationnements et les cours urbaines, doit être aménagée en espaces paysagés à dominante végétale. Ces espaces doivent représenter un minimum de la surface de l'unité foncière, sauf si le bâti existant ne le permet pas, de :

En secteur Uru de la Manufacture : **10%** perméable ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

En secteurs Uru des Ursulines et de Notre Dame du Mur : **20%** perméable ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

En secteur Uru du quartier de la Gare : **10%** perméable ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

En secteur Uru de la route de Callac : **65% dont 45% perméable** ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Ils seront plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement aérien.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

#### **ARTICLE Uru 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

#### **ARTICLE Uru 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE Uru 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.



**TITRE III – DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

**La zone 1 AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

Les secteurs **1 AU** sont destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Ils concernent 16 secteurs :

1. Secteur de Kermaria/Kermahotou
2. Secteur de la rue le Bars
3. Secteur de Botloré
4. Secteur de la rue de Kergariou Nord
5. Secteur de la rue de Kergariou Sud
6. Secteur de Roch Glaz
7. Secteur de la rue Bakounine
8. Secteur de l'avenue de Truro
9. Secteur de la rue de la Paix
10. Secteur de la rue Châtel
11. Secteur de la rue de Kerscoff
12. Secteur de la rue de Plougasnou
13. Secteur de la rue Sérusier
14. Secteur du Verger
15. Secteur de l'Orée du Bois
16. Secteur de Gambetta ESt

Les secteurs **1 AU<sub>i</sub>** sont destinés aux activités. Ils concernent 4 secteurs :

- I. Secteur de Coat Menguy
- II. Secteur de la rue Courbet
- III. Secteur de Kerozar
- IV. Secteur de Kergariou

Le secteur **1 AU<sub>p</sub>** correspond à la délimitation administrative du port du Dourduff, dont la partie terrestre est située sur la commune de Plouezoc'h.

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

Rappel : les zones 1 AU doivent faire l'objet d'un aménagement global (cf. dispositions générales).

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, dont le règlement est annexé au présent PLU. Les dispositions urbanistiques et architecturales de la

ZPPAUP ont valeur de servitudes d'utilité publique, donc elles se superposent au présent règlement,

- le respect des prescriptions des périmètres de protection de captage énoncés par les arrêtés préfectoraux du 12/12/2006 et du 18/02/2008 et dont la cartographie est annexée au présent PLU. A l'intérieur des périmètres de protection de captage, les cours d'eau bénéficient d'une marge de recul inconstructible de 15 mètres de part et d'autres du cours d'eau.

## **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **En secteurs 1AU :**

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

### **En tous secteurs 1AUi :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1AUi2, notamment :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1Ui2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées ou groupées et les résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- les éoliennes.

### **En secteurs 1AUi de la rue Courbet et de Coat Menguy :**

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les services et commerces de proximité.

### **En secteur 1AUi de Kerozar :**

- les services et commerces de proximité.

### **En secteur 1AUp :**

- les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone et que le tissu urbain environnant le permet :

### **En secteurs 1AU :**

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les constructions d'intérêt collectif.

### **En tous secteurs 1AUi :**

- les aires de stationnement,
- les constructions ou installations d'intérêt collectif,
- les constructions et installations techniques telles que les postes de relevage, si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension et la transformation des constructions existantes, y compris celles abritant des activités à nuisances, sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- les modifications et extensions d'importance limitée des constructions existantes d'un type non autorisé dans la zone, à raison d'une extension de surface de plancher maximale de 30% de la surface de plancher existante,
- les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
  - qu'elles soient incorporées au bâtiment principal de l'activité,
  - que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité,
  - et pour celles exposées au bruit : qu'elles soient conformes aux normes en vigueur relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

### **En secteurs 1AUi de la rue Courbet, de Coat Menquy et de Kerozar :**

- les activités commerciales et tertiaires compatibles avec l'habitat (commerces, services, hôtellerie, etc..) autres que les commerces et services de proximité,

### **En secteurs 1AUi de Kerozar et de Kergariou :**

- les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

### **En secteur 1AUp :**

- les installations d'équipements liés à la plaisance et à la pêche y compris l'accueil, l'hébergement et la restauration,
- les installations, aménagements et équipement de loisirs, les mouillages dont la nature et l'implantation sont compatibles avec l'environnement,
- les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, notamment la réparation navale, sous réserve qu'ils n'induisent pour le voisinage ni gêne, ni risque sensible et qu'ils soient compatibles avec le site environnant,
- les installations classées soumises à autorisation sous réserve que leur activité justifie leur présence en secteur portuaire, qu'elles n'induisent pour le voisinage ni gêne, ni risque sensible et que leur importance soit compatible avec le tissu urbain environnant.

## **ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES**

---

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

### **Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être aussi réduit que possible.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Électricité et télécommunication**

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **Assainissement**

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, elle devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

### **Eaux pluviales**

Dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU. A défaut, les débits maximum de rejet suivants devront être respectés :

#### **Opérations d'ensemble :**

*Bassin versant de moins de 7 ha : 3 l/s/ha*

*Bassin versant de plus de 7 ha : 20 l/s.*

#### **Parcelles individuelles :**

*Surface imperméabilisée supplémentaire de moins de 250 m<sup>2</sup> : pas de contrainte*

*Surface imperméabilisée supplémentaire de plus de 250 m<sup>2</sup> : 6 l/s.*

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

### **Effluents autres que domestiques**

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation conforme à la destination de la zone, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

En secteurs 1AU : la densité des opérations d'aménagement devra être compatible avec la densité indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **En secteurs 1AU, en dehors du secteur Gambetta Est :**

Constructions principales : sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions seront implantées à une distance comprise entre 0 et 7m de la limite d'emprise publique et de voies privées, ou de la limite d'emplacement réservé.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- des raisons de sécurité ;
- en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;
- la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

**Dans le secteur de Gambetta Est :** sauf indications contraires portées aux documents graphiques, le long des rues Gambetta, du Général Le Flo et Armand Rousseau, les constructions seront implantées à l'alignement des emprises publiques et de voies privées ou de la limite d'emplacement réservé.

Le long des autres voies, les constructions seront implantées à l'alignement des emprises publiques et de voies privées ou de la limite d'emplacement réservé ou en retrait de 3 mètres minimum.

### **En secteurs 1AU :**

Dépendances : elles peuvent être implantées à l'alignement comme en retrait. Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines,
- des raisons de sécurité.

Annexes : les annexes doivent être implantées à l'arrière de la façade opposée à la voie desservant la construction.

### **En secteurs 1AU<sub>i</sub> :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100m par rapport à l'axe de la RN 12 et des "bretelles" de ses échangeurs,
- 75m par rapport à l'axe des RD 712 et RD 786,
- 25m par rapport à l'axe de la RD 46,
- 10m par rapport aux limites des autres voies et emprises publiques, ou toute autre limite s'y substituant.

Dans le cadre des adaptations mineures, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les limites suivantes pour les voies autres que la RN12 et ses "bretelles" et les RD 712 et RD 786 :

- 10m par rapport à la limite d'emprise ou autre limite s'y substituant de la RD 46, sauf indications contraires portées aux documents graphiques,

- 5m par rapport à la limite d'emprise ou autre limite s'y substituant des voies autres que la RD 46.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

Les aires de stationnement, de manœuvre et de stockage, et les surfaces de vente extérieures, ne pourront pas se situer dans une bande de :

- 100m par rapport à l'axe de la RN 12 et des "bretelles" de ses échangeurs, sauf indications contraires portées aux documents graphiques,
- 75m par rapport à l'axe des RD 712 et RD 786, sauf indications contraires portées aux documents graphiques,
- 5m par rapport à l'alignement ou à l'emprise de la RD 46,
- 2m par rapport à l'alignement ou à l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement, de manœuvre et de stockage seront implantées de préférence sur la façade opposée des constructions ou sur les parties latérales, par rapport aux voies suivantes : RN 12, RD 46, RD 712 et RD 786.

Les règles générales et particulières définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou d'ouvrages techniques particuliers nécessaires au fonctionnement de l'activité considérée (silos, élévateurs...).

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **En secteurs 1AU :**

Constructions principales : sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m. Elles devront être implantées à au moins 3m de la limite séparative de fond de parcelle.

Dépendances : les dépendances pourront être implantées soit en limite, soit en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales, et à 3m minimum de la limite séparative de fond de parcelle.

Annexes : les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative latérale ou de fond, soit à 1m minimum de ces limites.

Toutefois, des implantations différentes pourront être imposées aux constructions principales, dépendances et annexes, pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti,
- des raisons de sécurité,
- des raisons d'éclairage et d'ensoleillement des constructions voisines.

### **En secteurs 1AUj :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti ;

- des raisons de sécurité ;
- des raisons d'éclairage et d'ensoleillement des constructions voisines.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite entre la zone 1AU<sub>i</sub> et une zone à vocation d'habitat, la construction devra être implantée à 10m au minimum de cette limite séparative.

Sauf dans le cas où la limite séparative coïncide avec la limite de la zone 1AU<sub>i</sub> en bordure d'une zone à vocation d'habitat, l'implantation des constructions entre 0 et 5m par rapport à la limite séparative pourra être autorisée ou imposée dans le cadre des adaptations mineures.

Les règles générales et particulières définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou d'ouvrages techniques particuliers nécessaires au fonctionnement de l'activité considérée (silos, élévateurs...).

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

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

---

### **Dans toute la zone à l'exception du secteur Gambetta Est :**

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière à ce que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre, la distance séparant deux constructions ne devra pas être inférieure à 6m. Toutefois, si l'une de ces constructions est une dépendance, cette distance pourra être réduite à 4m. Si l'une de ces constructions est une annexe, il n'est pas imposé de distance minimum.

### **Dans le secteur Gambetta Est :**

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent respecter une distance de 3 mètres minimum entre les deux constructions.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **En secteurs 1AU :**

Emprise au sol maximum autorisée : 50%.

### **En secteurs 1AU<sub>i</sub> :**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **En secteurs 1AU :**

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Secteur de Kermaria/Kermahotou Secteur de la rue le Bars Secteur de Botloré Secteur de la rue de Kergariou Nord Secteur de la rue de Kergariou Sud Secteur de la rue Châtel Secteur de la rue de Kerscoff Secteur de la rue de Plougasnou Secteur de la rue Sérusier Secteur de l'Orée du bois	6,50 m	11 m
Secteur de Roch Glaz Secteur de la rue Bakounine Secteur de l'avenue de Truro Secteur de la rue de la Paix Secteur du Verger	9 m	14 m
Secteur de Gambetta Est : Rue Gambetta Rue Armand Rousseau Rue du Général le Flo En cœur d'îlot	10 m 13 m 16 m 13 m	12 m 15 m 18 m 15 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade ou point le plus haut avec celles des constructions voisines ou pour des motifs d'ordre technique (difficultés d'adaptation au sol, accessibilité, etc...). Notamment, les extensions accolées aux constructions peuvent atteindre la hauteur au plan vertical ou au faîtage de la construction existante.

Les dépendances doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° partant à 2,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel, mesuré à l'aplomb des limites séparatives latérales, sans pouvoir dépasser 7m au point le plus haut.

Les annexes ne pourront pas dépasser 3 m au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions d'intérêt collectif est limitée à 15 m.

**En secteurs 1AUi :**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade ou point le plus haut
Secteur de Coat Menguy Secteur de Kerozar Secteur de Kergariou	12m
Secteur de la rue Courbet	7m

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers (silos, cheminée...).

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade ou point le plus haut avec celles des constructions voisines ou pour des motifs d'ordre technique (difficultés d'adaptation au sol, accessibilité, etc...). Notamment, les extensions accolées aux constructions peuvent atteindre la hauteur au plan vertical ou au faîtage de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions d'intérêt collectif est limitée à 15 m.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect des constructions**

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (dépendance, abri de jardin, préau...) ou traités comme des éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés à la couverture. Ils seront intégrés à la toiture.

En façade, les systèmes solaires devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction. Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis les voies et emprises publiques.

Il est interdit de positionner des antennes en façade sur rue des immeubles, notamment au niveau des fenêtres qui doivent conserver leur rôle d'éclairage des pièces. Les antennes seront placées sur les toitures et de couleur noir anthracite.

### **Clôtures**

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- les végétaux artificiels,
- la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),
- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,
- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures existantes sous forme de mur de pierres sont à conserver et à entretenir à l'identique. Les têtes de murs devront être protégées par des dispositifs traditionnels.

En limite d'espace vert, naturel ou agricole, la végétation étant prédominante, les clôtures seront constituées soit de talus existants, soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, soit de murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Leur hauteur ne peut excéder 2m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

### **En secteurs 1AU :**

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionaliste autre que bretonne est à proscrire.

### **Constructions d'expression traditionnelle : cf annexe n°2**

Les constructions nouvelles faisant référence à une architecture traditionnelle devront respecter les règles suivantes :

#### Volumétrie

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

Les pignons ne devront pas dépasser 8m de large.

La hiérarchie des volumes entre eux sera nettement affirmée : le volume principal et les éventuels volumes secondaires seront nettement différenciés.

La construction s'adaptera au terrain naturel. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

#### Façades : aspect et composition générale

Les enduits seront clairs sans nuance de couleur chaude. Ils devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans les environs. Les bardages d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les ouvertures seront plus hautes de larges. Pour les portes-fenêtres et les fenêtres de cuisine, le recoupement des parties vitrées par les menuiseries devra permettre de retrouver des proportions verticales. En pignon, les ouvertures resteront très limitées, sauf en cas de pignon sur rue. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

#### Toiture et couverture

Les toitures seront à 2 pentes symétriques proches de 45°, couvertes en ardoises naturelles, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement de 20cm maximum. Les croupes en toiture sont à proscrire.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à fronton droit, en nombre limité. Elles seront axées sur les baies de façades. Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise et seront positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les souches de cheminées en pignons seront maçonnées, axées et en prolongement des murs-pignons. Positionnées en toiture, elles seront bardées dans le même matériau que le matériau de toiture et ne seront pas axées.

#### **Constructions d'expression moderne :**

##### Volumétrie

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

Les pignons ne devront pas dépasser 8m de large.

La hiérarchie des volumes entre eux sera nettement affirmée : le volume principal et les éventuels volumes secondaires seront nettement différenciés.

La construction s'adaptera au terrain naturel. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

#### Façades : aspect et composition générale

La composition des façades devra être particulièrement soignée. L'équilibre entre les parties vitrées et les parties pleines sera recherché.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère.

Les différentes couleurs ou matériaux de façade seront limités à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Leur utilisation devra être cohérente avec la composition générale.

#### Toiture et couverture

Les toitures pourront être :

- à 2 pans symétriques, d'une pente correspondant au matériau de couverture,
- monopente, d'une pente inférieure ou égale à 25°,

- courbes, à condition que l'extrados reste inférieur ou égal à 4m,
- en toit-terrasse.

Les croupes en toiture ainsi que les toitures à 4 pans (en « pointe de diamants ») sont à proscrire.

Les lucarnes seront en nombre limité. Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de la couverture et seront positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les couvertures pourront être :

- d'aspect ardoise ou en matériau de couleur proche de l'ardoise,
- en zinc patiné,
- constituées de panneaux solaires,
- végétalisées.

### **En secteurs 1AUi :**

#### Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de ruptures de pentes brutales avec le terrain naturel).

La composition des façades devra être particulièrement soignée. L'équilibre entre les parties vitrées et les parties pleines sera recherché.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère.

La réalisation d'acrotère pourra être exigée afin de masquer les pentes de toit apparentes.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit. Les différentes couleurs ou matériaux de façade seront limités à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Leur utilisation devra être cohérente avec la composition générale. En cas de bardage métallique, les cornières d'angle et de rives seront de la même couleur que le bardage.

Les extensions et les dépendances devront être traitées de manière similaire à la construction existante.

#### Aires de stockage

Elles seront positionnées et traitées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique. Si les aires de stockage doivent être protégées, la clôture sera en grillage soudé rigide systématiquement doublé d'une haie vive.

## **ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposées dans la parcelle de façon à aménager une cour d'évolution intérieure desdites parcelles et ne présentant qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300m situé en zone U ou AU,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public situé à proximité, ou de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Pour les catégories suivantes, il sera exigé :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat collectif</li> </ul>	<p>1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.</p> <p>Local 2 roues comptant 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat individuel</li> </ul>	<p>2 places par logement, soit sous forme d'espace privatif non clos dont les dimensions seront de 5m minimum en profondeur et de largeur comprise entre 5 et 6m, soit mutualisées sur des aires de stationnement de proximité.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat</li> </ul>	<p>Application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme.</p>

<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement industriel et artisanal</li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'ateliers et de locaux industriels.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôts et de dépôts.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente.</p> <p>Les besoins des 2 roues devront être pris en compte.</p> <p>Pour les établissements de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce <ul style="list-style-type: none"> <li>- de moins de 150 m<sup>2</sup> :</li> <li>- de 150 m<sup>2</sup> et plus :</li> </ul> </li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>1 place par tranche même incomplète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour les établissements de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.</p> <p>Il est admis un abattement de 30% pour les commerces d'une surface &lt;150 m<sup>2</sup> tenant compte de la bonne desserte en transport en commun.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau -service</li> </ul>	<p>1 place par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtel</li> <li>• Restaurant/bar</li> </ul>	<p>1 place par chambre.</p> <p>1 place pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant/bar.</p> <p>Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs, seul le plus contraignant sera retenu.</p>
<b>EQUIPEMENTS et SERVICES</b>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> </ul>	Le nombre de places de stationnement véhicules et 2 roues doit correspondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions et ouvrages réalisés.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements recevant du public (ERP) sociaux, cinématographiques, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc...</li> </ul>	Véhicules : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,2. 2 roues : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,1.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions peuvent être le plus directement assimilables.

En cas de transformation, modification, réhabilitation, reconstruction après sinistre, extension ou changement de destination d'une construction existante, le nombre de places de stationnement sera calculé selon la formule suivante en fonction des normes définies précédemment :

Nombre de places demandées pour l'opération = nombre de places correspondant à l'occupation nouvelle du sol – nombre de places correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

### **Recours à la mutualisation**

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnements correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc...). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

Le pétitionnaire devra justifier, au moment de sa demande, les conditions exogènes qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :

- conditions de circulation ;
- transports publics ;
- parcs de stationnements existants ;
- complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc...).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'une opération groupée ou d'un lotissement, dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc...).

## **ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Obligation de planter**

La partie des terrains, non couverte par les constructions, les aménagements de voirie, les stationnements et les cours urbaines, doit être aménagée en espaces paysagés à dominante végétale. Ces espaces doivent représenter un minimum de la surface de l'unité foncière, sauf si le bâti existant ne le permet pas, de :

**En secteurs 1AU à l'exception du secteur Gambetta Est : 40% dont 20% perméable** ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

**Dans le secteur Gambetta Est : 10%**

**En secteurs 1AUi : 10% perméable** ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Ils seront plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement aérien.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

#### **En secteurs 1AUj :**

Les aires de stockage seront masquées par un écran végétal.

Les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Le long des voies et emprises publiques, la réalisation d'un espace paysager sera exigée sur une largeur de :

- 5m par rapport à l'alignement ou à l'emprise de la RN 12, des "bretelles" de ses échangeurs et des RD 46, RD 712 et RD 786,
- 2m par rapport à l'alignement ou à l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Une attention particulière sera portée au traitement des franges entre deux zones de caractère différent, notamment au regard des constructions d'habitations voisines. La constitution d'un écran végétal d'isolement de la zone par rapport aux autres zones pourra être exigée.

#### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.



## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

La zone 2 AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation, mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. Leur aménagement doit se faire sous forme d'aménagement global (cf. dispositions générales).

La zone 2 AU comprend les secteurs :

- **2AU**, destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **2AU<sub>i</sub>**, destinés aux activités,
- **2AU<sub>p</sub>**, destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision de la ZPPAUP.

### ARTICLE 2 AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2AU 2.

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

---

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U. La dépendance ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> de CES.

Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions existantes régulièrement édifiées qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

### ARTICLE 2 AU - 3 - VOIRIE ET ACCES

---

Sans objet.

### ARTICLE 2 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Sans objet.

## **ARTICLE 2 AU - 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

Sans objet.

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

---

Sans objet.

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

---

Sans objet.

## **ARTICLE 2 AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 2 AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

## **ARTICLE 2 AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 2 AU - 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 2 AU - 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 2 AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Sans objet

**TITRE IV – DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

**La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Elle a pour objet la protection et le développement de l'agriculture et des activités de diversification liées à l'agriculture au sens de l'article D 722-4 du Code Rural. Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone A comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- **Ad** délimitant les parties du territoire correspondant à des sites de stockage de déchets non dangereux : site du Bois Noir et site du Pilodeyer,
- **As** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles où toute construction et installation est interdite,
- **Azh** délimitant les zones humides en milieu agricole en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, dont le règlement est annexé au présent PLU. Les dispositions urbanistiques et architecturales de la ZPPAUP ont valeur de servitudes d'utilité publique, donc elles se superposent au présent règlement,
- le respect des prescriptions des périmètres de protection de captage énoncés par les arrêtés préfectoraux du 12/12/2006 et du 18/02/2008 et dont la cartographie est annexée au présent PLU. A l'intérieur des périmètres de protection de captage, les cours d'eau bénéficient d'une marge de recul inconstructible de 15 mètres de part et d'autres du cours d'eau.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **En tous secteurs :**

(à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol, notamment le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »), les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

### **En secteurs As :**

- Les installations et les constructions.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- L'implantation d'éoliennes.

### **En secteurs Azh :**

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article A 2 :

- toute construction, extension de construction existante ou aménagement,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
  - les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers, exceptés les travaux nécessaires à la gestion de l'eau,
  - la création de plans d'eau,
  - la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

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

---

Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- être en dehors des espaces proches du rivage,
- avec l'accord du Préfet après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

### **En secteurs Aa, Ad et As, sont autorisés :**

- les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les réserves d'eau liées à l'usage des exploitations ou nécessaire à la protection contre l'incendie,
- le stationnement des caravanes uniquement exercé dans le cadre des aires de camping à la ferme,
- les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone ainsi qu'aux ouvrages de gestion des eaux pluviales tels que fossés, etc...

### **En secteur Aa sont également autorisés :**

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- que sa nécessité soit justifiée,
- qu'il soit localisé soit sur le siège de l'exploitation, en continuité de celui-ci, soit dans le cadre d'une urbanisation existante située à une distance que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

La loge de gardien nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'elle soit incorporée ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.

Les extensions de logements existants, dans les limites définies à l'article A 9.

Les dépendances aux constructions existantes, à condition d'être édifiée sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 20 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent, d'assurer une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant et de respecter les dispositions de l'article 9.

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégrés ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification :

- soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...),
- restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
- qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code rural,
- qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation,
- que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

L'extension mesurée des constructions existantes à la date de la dernière modification du document d'urbanisme précédent (30 septembre 2010), régulièrement édifiées, pour une

utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- que l'emprise au sol de la construction existante représente au moins 50 m<sup>2</sup>,
- que l'emprise au sol de l'extension projetée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>,
- que la surface de plancher totale (construction existante + extension + dépendances) ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>,
- sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, de façon attenante au bâtiment existant et sans création de logement nouveau, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

La construction de dépendances, sous réserve de ne pas dépasser 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'être édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale afin d'éviter la dispersion des constructions.

Les extensions réalisées dans tout ou partie d'un bâtiment contigu présentant un intérêt architectural, non en ruine, dont l'emprise peut être reprise.

**En secteur Ad sont également autorisés :**

Les installations et aménagements nécessaires à la vocation de la zone, notamment les aires et plateformes de stockage et les lagunes de stockage des sédiments.

**En secteur As sont également autorisés,**

sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- l'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

**En secteur Azh sont autorisés, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés ; les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ; les postes d'observation de la faune,
  - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

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

---

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être aussi réduit que possible.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès directs pour des nouvelles constructions sont interdits sur les routes express et itinéraires importants suivants : RN 12, RD 46, RD 712 et RD 786, sauf s'ils sont justifiés par des impératifs d'ordre technique ou d'intérêt général tenant notamment à la nature de la construction, et s'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation. Toutefois, dans le cas d'une reconstruction, l'accès existant pourra être maintenu, dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la sécurité.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

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

---

#### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

## **Electricité – télécommunication**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de télécommunication, non destinés à desservir une construction ou installation existante ou autorisée dans la zone.

## **Assainissement**

### **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des 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 prenant en compte les eaux pluviales en provenance de terrains situés en amont.

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation conforme à la destination de la zone, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100m par rapport à l'axe de la RN 12 et des "bretelles" de ses échangeurs,
- 75m par rapport à l'axe des RD 712 et RD 786,
- 25m par rapport à l'axe de la RD 46 sur l'axe Morlaix-Plougasnou et de la RD 9 sur l'axe Morlaix-Plougouven,
- 10m par rapport aux limites des autres voies et emprises publiques, ou toute autre limite s'y substituant.

Dans le cadre des adaptations mineures, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les limites suivantes pour les voies autres que la RN12 et ses "bretelles" et les RD 712 et RD 786 :

- 10m par rapport à la limite d'emprise ou autre limite s'y substituant de la RD 46 et de la RD 9, sauf indications contraires portées aux documents graphiques,
- 5m par rapport à la limite d'emprise ou autre limite s'y substituant des autres voies.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes régulièrement édifiées.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

Les règles générales et particulières définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou d'ouvrages techniques particuliers nécessaires au fonctionnement de l'activité considérée (silos, élévateurs...).

A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

---

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### **En secteurs Aa**

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, N $\ell$ , Ah, Ahp. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre, ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, N $\ell$ , Ah, Ahp proches.

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

---

Les dépendances ne pourront pas être implantées à plus de 20 m de la construction principale.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Pour les logements existants régulièrement édifiés, les extensions sont possibles dans la limite de 50 m<sup>2</sup> et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (y compris les dépendances), et sous réserve que la construction existante présente une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> au minimum.

Les dépendances sont autorisées dans la limite de 35 m<sup>2</sup> et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (constructions + dépendances)

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les autres constructions et installations autorisées.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée comme suit :

- 6,50 m au sommet de la façade,
- 11 m au point le plus haut.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade ou point le plus haut avec celles des constructions voisines ou pour des motifs d'ordre technique (difficultés d'adaptation au sol, accessibilité, etc...). Notamment, les extensions accolées aux constructions peuvent atteindre la hauteur au plan vertical ou au faitage de la construction existante.

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3,50 m au point le plus haut.

Les annexes ne pourront pas dépasser 3 m au point le plus haut.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

La hauteur maximale des constructions d'intérêt collectif est limitée à 15 m.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect des constructions**

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. La réalisation d'acrotère pourra être exigée afin de masquer les pentes de toit apparentes.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (dépendance, abri de jardin, préau...) ou traités comme des éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés à la couverture. Ils seront intégrés à la toiture.

En façade, les systèmes solaires devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction. Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis les voies et emprises publiques.

Les extensions et les dépendances devront être traitées de manière similaire à la construction existante.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

L'implantation des constructions devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de ruptures de pentes brutales avec le terrain naturel).

### Restauration de bâtiments anciens

La restauration de bâtiments anciens doit respecter le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...) doivent être respectés.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation des projets d'extension et de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'ils respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

L'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois, et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc...) doivent être respectés.

## **Clôtures**

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales ou murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Elles devront tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Sont interdits :

- les végétaux artificiels,
- la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),
- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,
- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

## **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

## **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

### **Obligation de planter**

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations et bâtiments agricoles et des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Les parties de terrain non bâties seront plantées à raison d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement aérien.

Les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

#### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

**La zone Ah correspond à des espaces bâtis au sein d'espaces agricoles. Cette zone n'a pas vocation à s'étendre.**

Elle comporte les secteurs :

- **Ah**, qui délimite les espaces bâtis de moindre importance et les constructions isolées à vocation d'habitat au sein d'espaces agricoles, où seules les extensions du bâti existant sont autorisées,
- **Ahp**, qui délimite les espaces bâtis de moindre importance et les constructions isolées à vocation d'habitat au sein d'espaces agricoles, présentant un caractère architectural remarquable ou à valeur identitaire, où seules les extensions et le changement de destination du bâti existant sont autorisés.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, dont le règlement est annexé au présent PLU. Les dispositions urbanistiques et architecturales de la ZPPAUP ont valeur de servitudes d'utilité publique, donc elles se superposent au présent règlement,
- le respect des prescriptions des périmètres de protection de captage énoncés par les arrêtés préfectoraux du 12/12/2006 et du 18/02/2008 et dont la cartographie est annexée au présent PLU. A l'intérieur des périmètres de protection de captage, les cours d'eau bénéficient d'une marge de recul inconstructible de 15 mètres de part et d'autres du cours d'eau.

### ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- L'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules.
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.
- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation.
- Tout aménagement autre que ceux visés à l'article Ah 2.

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

---

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.
- L'extension mesurée des constructions existantes régulièrement édifiées, ne pouvant pas excéder 50 m<sup>2</sup> dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du présent P.L.U. dépendances et annexes comprises, à condition que la construction existante présente un CES de 50 m<sup>2</sup> minimum, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sans création de logements nouveaux.
- La construction de dépendance n'excédant pas 35 m<sup>2</sup> dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du présent P.L.U. dépendances et annexes comprises.

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

---

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être aussi réduit que possible.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

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

---

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **Electricité – télécommunication**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de télécommunication, non destinés à desservir une construction ou installation existante ou autorisée dans la zone.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des 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 prenant en compte les eaux pluviales en provenance de terrains situés en amont.

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

Les fossés existants doivent être préservés et leur usage est proscrit. La suppression d'un fossé et son usage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

## **ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation conforme à la destination de la zone, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à une distance de:

- 25m par rapport à l'axe de la RD 46 sur l'axe Morlaix-Plougasnou et de la RD 9 sur l'axe Morlaix-Plougonven,
- soit en limite d'emprise publique et de voies privées, ou toute autre limite s'y substituant, soit en recul de 3m minimum.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines : l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour respecter une cohérence architecturale ou une unité d'aspect,
- des raisons de sécurité.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Ah 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Dépendances : les dépendances pourront être implantées en limite d'emprise des voies. Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale,
- des raisons de sécurité.

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

---

### **Constructions principales**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m. Elles devront être implantées à au moins 6m de la limite séparative de fond de parcelle.

### **Dépendances**

Les dépendances pourront être implantées soit en limite, soit en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales, et à 3m minimum de la limite séparative de fond de parcelle.

### **Annexes**

Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative latérale ou de fond, soit à 1m minimum de ces limites.

Toutefois, des implantations différentes pourront être imposées pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti : l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour respecter une cohérence architecturale ou une unité d'aspect,
- des raisons de sécurité,
- des raisons d'éclairement et d'ensoleillement des constructions voisines.

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

---

Les dépendances ne pourront pas être implantées à plus de 10 m de la construction principale.

#### **ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Extension des constructions existantes et dépendances : l'emprise au sol maximale autorisée résulte des dispositions de l'article Ah 2.

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les autres constructions et installations autorisées.

#### **ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

- sommet de la façade : 6,50 m
- point le plus haut : 11 m.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade ou point le plus haut avec celles des constructions voisines ou pour des motifs d'ordre technique (difficultés d'adaptation au sol, accessibilité, etc...). Notamment, les extensions accolées aux constructions peuvent atteindre la hauteur au plan vertical ou au faitage de la construction existante.

La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Les dépendances doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° partant à 2,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel, mesuré à l'aplomb des limites séparatives latérales, sans pouvoir dépasser 7m au point le plus haut.

Les annexes ne pourront pas dépasser 3 m au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions d'intérêt collectif est limitée à 11 m.

#### **ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **En tous secteurs :**

### **Aspect des constructions**

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (dépendance, abri de jardin, préau...) ou traités comme des éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés à la couverture. Ils seront intégrés à la toiture.

En façade, les systèmes solaires devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction. Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis les voies et emprises publiques.

### **Extensions, surélévations et ajouts**

Les additions nouvelles aux constructions existantes devront le cas échéant préserver les éléments architecturaux typiques de la construction existante et constituer avec elle un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions et surélévations devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois naturel.

Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, le volume de toiture devra présenter une accroche, des proportions et un volume formant un ensemble harmonieux avec l'existant.

Toutefois, dans le cadre d'un projet global de rénovation et extension, un traitement différent du traitement de la construction d'origine pourra être proposé, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement architectural, urbain et paysager.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

Les volumes formant un appentis seront couverts en matériaux type ardoise, d'une pente comprise entre 35° et 45°.

Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, devront respecter les lignes de composition générale de la façade. Leur traitement devra être en rapport avec la construction d'origine.

#### Dépendances et locaux techniques

Les dépendances devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois naturel.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

#### En secteur Ahp :

Toute intervention sur le bâti existant devra préserver et respecter strictement son caractère architectural.

Les façades pourront être :

- en enduit lisse blanc ou dans la couleur existante. Les enduits ne devront pas former un débord par rapport aux encadrements de baies et aux chaînages d'angle,
- en pierres apparentes pour les appareillages en pierres de taille,
- en pierres enduites « à pierre vue » pour les appareillages de moellons non taillés,

Le cas échéant, les modénatures typiques de la construction d'origine devront être conservées.

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les placages et bardages sont interdits, notamment sur les pignons.

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on s'efforcera de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finitions, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades (notamment alignement des linteaux, des jambages, ou autres lignes de composition). En pignon, les ouvertures resteront très limitées, sauf en cas de pignon sur rue. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie traditionnelle, plus hautes que larges,
- châssis de toiture encastrés : il pourra être imposé, suivant le projet, que les fenêtres de toit soient de plus petite dimension que celles proposées. Dans tous les cas, leur largeur ne dépassera pas celle des fenêtres existantes.

Les lucarnes et châssis de toiture seront axés sur les baies de façade dans la mesure du possible.

#### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales ou murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Elles devront tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Sont interdits :

- les végétaux artificiels,
- la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),

- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,
- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

## **ARTICLE Ah 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

## **ARTICLE Ah 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

---

### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

### **Obligation de planter**

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations et bâtiments agricoles et des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Les parties de terrain non bâties seront plantées à raison d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement aérien.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

## **ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

**ARTICLE Ah 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE Ah 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.



**TITRE V – DISPOSITIONS**

**APPLICABLES AUX ZONES**

**NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

Elle comprend les secteurs :

- **Nd** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Ns** délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme),
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, dont le règlement est annexé au présent PLU. Les dispositions urbanistiques et architecturales de la ZPPAUP ont valeur de servitudes d'utilité publique, donc elles se superposent au présent règlement,
- le Plan de Prévention des Risques Inondation, dont le règlement est annexé au présent PLU,
- le risque de submersion marine, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°5) et dont la cartographie est annexée au présent PLU,
- le respect des prescriptions des périmètres de protection de captage énoncés par les arrêtés préfectoraux du 12/12/2006 et du 18/02/2008 et dont la cartographie est annexée au présent PLU. A l'intérieur des périmètres de protection de captage, les cours d'eau bénéficient d'une marge de recul inconstructible de 15 mètres de part et d'autres du cours d'eau.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **En tous secteurs :**

- Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments 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.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

#### **En secteur Nd :**

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N 2.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2.

- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

**En secteur Ns :**

- Toute construction, installation ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2, ainsi que :
  - la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...
  - l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
  - les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N 11.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article N 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

**En secteur Nzh :**

- Toute construction, extension de construction existante ou aménagement, à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
  - les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers, exceptés les travaux nécessaires à la gestion de l'eau,
  - la création de plans d'eau,
  - la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

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

---

### **En secteur Nd:**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :
  - les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...),
  - certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, eau et réserves d'eau, assainissement, télécommunications...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
  - la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
  - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU., sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante, qu'elle ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants.
- L'extension mesurée des constructions à usage agricole, à condition qu'elle ne dépasse pas 25% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

### **En secteur Ns, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement,
- Le changement de destination :
  - *Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant*  
Des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,

- Dans la bande des 100 mètres

Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

– Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

- à la sécurité maritime et aérienne,
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- au fonctionnement des aérodomes,
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
- lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

– En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement (article R 146-2 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 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 (après enquête publique quelle que soit leur superficie) ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

– En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les

opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

- Sur la partie maritime, les zones de mouillage soumises à leur réglementation spécifique.

**En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés ; les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ; les postes d'observation de la faune,
  - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

---

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

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être aussi réduit que possible.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès directs pour des nouvelles constructions sont interdits sur les routes express et itinéraires importants suivants : RN 12, RD 46, RD 712 et RD 786, sauf s'ils sont justifiés par des impératifs d'ordre technique ou d'intérêt général tenant notamment à la nature de la construction, et s'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation. Toutefois, dans le cas d'une reconstruction, l'accès existant pourra être maintenu, dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la sécurité.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

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

---

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **Electricité – télécommunication**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de télécommunication, non destinés à desservir une construction ou installation existante ou autorisée dans la zone.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des 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 prenant en compte les eaux pluviales en provenance de terrains situés en amont.

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation conforme à la destination de la zone, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100m par rapport à l'axe de la RN 12 et des "bretelles" de ses échangeurs,
- 75m par rapport à l'axe des RD 712 et RD 786,
- 25m par rapport à l'axe de la RD 46 sur l'axe Morlaix-Plougasnou, de la RD 9 sur l'axe Morlaix-Plougonven et de la RD 76 sur l'axe Morlaix-Plouezoc'h,
- 10m par rapport aux limites des autres voies et emprises publiques, ou toute autre limite s'y substituant.

Dans le cadre des adaptations mineures, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les limites suivantes pour les voies autres que la RN12 et ses "bretelles" et les RD 712 et RD 786 :

- 10m par rapport à la limite d'emprise ou autre limite s'y substituant de la RD 46, de la RD 9 et de la RD 76, sauf indications contraires portées aux documents graphiques,
- 5m par rapport à la limite d'emprise ou autre limite s'y substituant des autres voies.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes régulièrement édifiées.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

Les règles générales et particulières définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.

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

---

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

---

Les dépendances ne pourront pas être implantées à plus de 20 m de la construction principale.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximale autorisée résulte des dispositions de l'article Nh2.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Les surélévations des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au sommet de la façade et au point le plus haut de la construction qu'elle viendraient jouxter.

La hauteur maximale des dépendances, quand elles sont autorisées, ne peut excéder 3,50 m au point le plus haut.

Les annexes ne pourront pas dépasser 3 m au point le plus haut.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect des constructions**

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. La réalisation d'acrotère pourra être exigée afin de masquer les pentes de toit apparentes.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (dépendance, abri de jardin, préau...) ou traités comme des éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés à la couverture. Ils seront intégrés à la toiture.

En façade, les systèmes solaires devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction. Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis les voies et emprises publiques.

Les extensions et les dépendances devront être traitées de manière similaire à la construction existante.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### Restauration de bâtiments anciens

La restauration de bâtiments anciens doit respecter le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...) doivent être respectés.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation des projets d'extension et de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'ils respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

L'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois, et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc...) doivent être respectés.

### Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales ou murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Elles devront tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Sont interdits :

- les végétaux artificiels,
- la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),
- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,
- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

## **ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

## **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

### **Obligation de planter**

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des constructions existantes sur la zone. Les aires de stationnement seront paysagées.

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement),
- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

**La zone Nh délimite les espaces bâtis de moindre importance et les constructions isolées à vocation d'habitat au sein d'espaces naturels, où seules les extensions du bâti existant sont autorisées. Cette zone n'a pas vocation à s'étendre.**

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, dont le règlement est annexé au présent PLU. Les dispositions urbanistiques et architecturales de la ZPPAUP ont valeur de servitudes d'utilité publique, donc elles se superposent au présent règlement,
- le Plan de Prévention des Risques Inondation, dont le règlement est annexé au présent PLU,
- le risque de submersion marine, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°5) et dont la cartographie est annexée au présent PLU,
- le respect des prescriptions des périmètres de protection de captage énoncés par les arrêtés préfectoraux du 12/12/2006 et du 18/02/2008 et dont la cartographie est annexée au présent PLU. A l'intérieur des périmètres de protection de captage, les cours d'eau bénéficient d'une marge de recul inconstructible de 15 mètres de part et d'autres du cours d'eau.

### ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Nh 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

## **ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, régulièrement édifiées, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas :
  - pour les constructions dont la surface de plancher à la date d'approbation du présent P.L.U. est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - pour les constructions dont la surface de plancher à la date d'approbation du présent P.L.U. est supérieure à 100 m<sup>2</sup> : 20% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances et piscines, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux conditions suivantes :
  - être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal. Leur emprise au sol ne doit pas dépasser 20 m<sup>2</sup>,
  - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

## **ARTICLE N° 3 - VOIRIE ET ACCES**

---

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être aussi réduit que possible.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès directs pour des nouvelles constructions sont interdits sur les routes express et itinéraires importants suivants : RN 12, RD 46, RD 712 et RD 786, sauf s'ils sont justifiés par des impératifs d'ordre technique ou d'intérêt général tenant notamment à la nature de la

construction, et s'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation. Toutefois, dans le cas d'une reconstruction, l'accès existant pourra être maintenu, dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la sécurité.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

## **ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **Electricité – télécommunication**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de télécommunication, non destinés à desservir une construction ou installation existante ou autorisée dans la zone.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des 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 prenant en compte les eaux pluviales en provenance de terrains situés en amont.

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de

procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

## **ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation conforme à la destination de la zone, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100m par rapport à l'axe de la RN 12 et des "bretelles" de ses échangeurs,
- 75m par rapport à l'axe des RD 712 et RD 786,
- 25m par rapport à l'axe de la RD 46 sur l'axe Morlaix-Plougasnou, de la RD 9 sur l'axe Morlaix-Plougonven et de la RD 76 sur l'axe Morlaix-Plouezoc'h,
- 10m par rapport aux limites des autres voies et emprises publiques, ou toute autre limite s'y substituant.

Dans le cadre des adaptations mineures, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les limites suivantes pour les voies autres que la RN12 et ses "bretelles" et les RD 712 et RD 786 :

- 10m par rapport à la limite d'emprise ou autre limite s'y substituant de la RD 46, de la RD 9 et de la RD 76, sauf indications contraires portées aux documents graphiques,
- 5m par rapport à la limite d'emprise ou autre limite s'y substituant des autres voies.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes régulièrement édifiées.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

Les règles générales et particulières définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.

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

---

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

---

Les dépendances ne pourront pas être implantées à plus de 20 m de la construction principale.

## **ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximale autorisée résulte des dispositions de l'article Nh2.

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les autres constructions et installations autorisées.

## **ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Les surélévations des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au sommet de la façade et au point le plus haut de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur maximale des dépendances, quand elles sont autorisées, ne peut excéder 3,50 m au point le plus haut.

Les annexes ne pourront pas dépasser 3 m au point le plus haut.

## **ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect des constructions**

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. La réalisation d'acrotère pourra être exigée afin de masquer les pentes de toit apparentes.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (dépendance, abri de jardin, préau...) ou traités comme des éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et

munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés à la couverture. Ils seront intégrés à la toiture.

En façade, les systèmes solaires devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction. Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis les voies et emprises publiques.

Les extensions et les dépendances devront être traitées de manière similaire à la construction existante.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### Restauration de bâtiments anciens

La restauration de bâtiments anciens doit respecter le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...) doivent être respectés.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation des projets d'extension et de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'ils respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

L'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois, et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc...) doivent être respectés.

### Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales ou murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Elles devront tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Sont interdits:

- les végétaux artificiels,
- la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),
- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,
- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

## **ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

## **ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

---

### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

### **Obligation de planter**

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des constructions existantes sur la zone. Les aires de stationnement seront paysagées.

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement),
- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

## **ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## **ARTICLE N° 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE N° 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nℓ

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

La zone Nℓ correspond aux espaces ouverts en milieu urbain. Elle peut accueillir des activités légères de loisirs et de sports de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

La zone Nℓ comprend deux secteurs :

- Nℓ1 correspondant aux espaces verts récréatifs en milieu urbain. La réalisation d'aménagements paysagers, notamment de stationnements perméables, d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, de parcours sportifs, de terrasse d'agrément, de jardins familiaux, d'observatoires de la faune, etc... y est possible sous réserve d'un traitement en rapport avec la qualité du site,
- Nℓ2 destiné aux activités légères de loisirs et sportives.

### ARTICLE Nℓ 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, et tout aménagement autres que ceux visés à l'article Nℓ 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisés :

#### En tous secteurs Nℓ :

- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux différents réseaux, voiries et aires de stationnements, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion paysagère,
- les ouvrages nécessaires à la découverte des sites, notamment les cheminements en platelage bois, les terrasses d'agrément, les observatoires de la faune, etc... sous réserve de leur insertion paysagère et de leur capacité à permettre un retour du site à l'état naturel,
- les travaux liés à la réalisation de cheminements piétons ou deux-roues et de parcours sportifs,
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs,

réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...),

- certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, eau et réserves d'eau, assainissement, télécommunications...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

#### **En secteur Nl1 :**

- les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'accueil du public et aux sports et loisirs de plein air, à condition que l'ensemble des constructions ne dépasse pas 10% de la superficie d'assiette et dans la limite de 70 m<sup>2</sup>,
- les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales, sous réserve d'un traitement paysager adapté,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

#### **En secteur Nl2 :**

- l'édification, la rénovation, la reconstruction et l'extension limitée des constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air, à condition que l'ensemble des constructions ne dépasse pas 10% de la superficie d'assiette et dans la limite de 370 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

---

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être aussi réduit que possible.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

**Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

**Electricité – télécommunication**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de télécommunication, non destinés à desservir une construction ou installation existante ou autorisée dans la zone.

**Assainissement****Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des 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 prenant en compte les eaux pluviales en provenance de terrains situés en amont.

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

## **ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation conforme à la destination de la zone, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100m par rapport à l'axe de la RN 12 et des "bretelles" de ses échangeurs,
- 75m par rapport à l'axe des RD 712 et RD 786,
- 25m par rapport à l'axe de la RD 46 sur l'axe Morlaix-Plougasnou et de la RD 76 sur l'axe Morlaix-Plouezoc'h.

Dans le cadre des adaptations mineures, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée dans la limite de 10m par rapport à la limite d'emprise ou autre limite s'y substituant de la RD 46 et de la RD 76.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes régulièrement édifiées.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

Les règles générales et particulières définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.

### **En secteur N°1 :**

Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise ou autre limite s'y substituant, ou en retrait d'au moins 5m.

### **En secteur N°2 :**

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3m.

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

---

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **En secteur N°1 :**

10% de la superficie d'assiette, dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **En secteur N°2 :**

10% de la superficie d'assiette, dans la limite de 370 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **En secteur N°1 :**

La hauteur maximale est fixée à 6m au point le plus haut de la toiture.

Toutefois, les extensions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

### **En secteur N°2 :**

La hauteur maximale est fixée à 9m au point le plus haut de la toiture.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. La réalisation d'acrotère pourra être exigée afin de masquer les pentes de toit apparentes.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit.

L'implantation des constructions devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de ruptures de pentes brutales avec le terrain naturel).

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales ou murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Elles devront tenir

compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Sont interdits:

- les végétaux artificiels,
- la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),
- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,
- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

## **ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **En secteur N°1 :**

Il n'est pas exigé de place de stationnement. La réalisation d'aire de stationnement y est possible sous réserve d'un traitement en rapport avec la qualité du site.

### **En secteur N°2 :**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être disposées dans la parcelle de façon à aménager une cour d'évolution intérieure desdites parcelles et ne présentant qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Pour les catégories suivantes, il sera exigé :

<b>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</b>	<b>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</b>
<b>EQUIPEMENTS et SERVICES</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Equipements recevant du public (ERP) sociaux, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc...</li></ul>	Véhicules : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,2. 2 roues : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,1.

En cas de transformation, modification, réhabilitation, reconstruction après sinistre, extension ou changement de destination d'une construction existante, le nombre de places de stationnement sera calculé selon la formule suivante en application des normes définies précédemment :

Nombre de places demandées pour l'opération = nombre de places correspondant à l'occupation nouvelle du sol – nombre de places correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

### **Recours à la mutualisation**

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnements correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements,

logements, activités diurnes ou nocturnes, etc...). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

Le pétitionnaire devra justifier, au moment de sa demande, les conditions exogènes qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :

- conditions de circulation ;
- transports publics ;
- parcs de stationnements existants ;
- complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc...).

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc...).

---

## **ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

### **Obligation de planter**

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement aérien.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées. La constitution d'un écran végétal d'isolement de la zone par rapport aux autres zones pourra être exigée.

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement),
- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

---

## **ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

**ARTICLE N<sup>o</sup> 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE N<sup>o</sup> 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ngv

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ngv est une zone naturelle destinée à l'aménagement d'aires d'accueil de groupes familiaux qui sont identifiés, et se reconnaissent, comme gens du voyage.

### ARTICLE Ngv - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et occupation à l'exclusion de celles mentionnées à l'article Ngv 2.

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisés :

- l'aménagement de terrains familiaux permettant l'implantation de caravanes et des équipements liés,
- les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux).

### ARTICLE Ngv - 3 - VOIRIE ET ACCES

#### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 m, sauf dérogation des services compétents (SDIS).

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être aussi réduit que possible.

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RD 46, sauf s'il est justifié par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de l'opération et s'il ne porte pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation,

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

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

---

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **Electricité – télécommunication**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de télécommunication, non destinés à desservir une construction ou installation existante ou autorisée dans la zone.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des 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 prenant en compte les eaux pluviales en provenance de terrains situés en amont.

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

#### **ARTICLE Ngv-5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre soit une utilisation conforme à la destination de la zone, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE Ngv - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 46 sur l'axe Morlaix-Plougasnou,
- 10 mètres par rapport aux limites des autres voies et emprises publiques, ou toute autre limite s'y substituant.

Dans le cadre des adaptations mineures, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les limites suivantes :

- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 46, ou toute autre limite s'y substituant,
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise ou toute autre limite s'y substituant des autres voies et emprises publiques.

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

---

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ngv - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ngv - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions admises est de 4 mètres au point le plus haut.

## **ARTICLE Ngv - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de ruptures de pentes brutales avec le terrain naturel).

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit.

### **Clôtures**

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales ou murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Elles devront tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Sont interdits:

- les végétaux artificiels,
- la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),
- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,
- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

## **ARTICLE Ngv - 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain objet de l'opération ou sur un espace commun prévu à cet effet.

La localisation et l'aménagement des parkings doivent être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

## **ARTICLE Ngv -13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### **Plantations existantes**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions devront observer un recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC. Un recul supérieur pourra être exigé dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

#### **Obligation de planter**

La constitution d'un écran végétal d'isolement de la zone par rapport aux autres zones pourra être exigée.

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés (cf annexe n°4 du présent règlement),
- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

#### **ARTICLE Ngv - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

#### **ARTICLE Ngv - 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ngv - 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

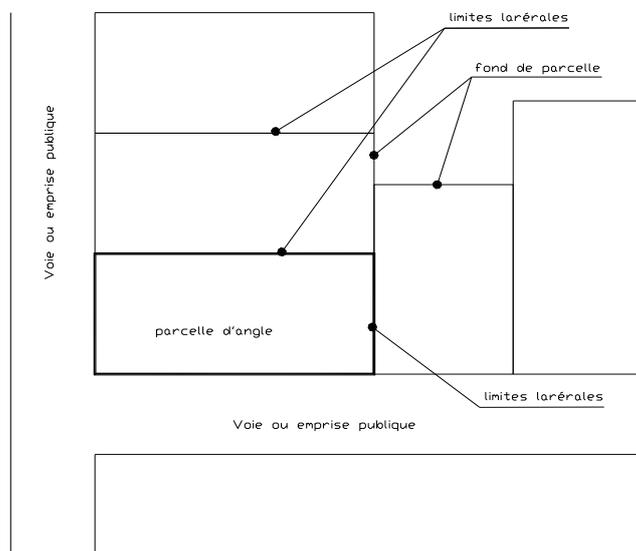
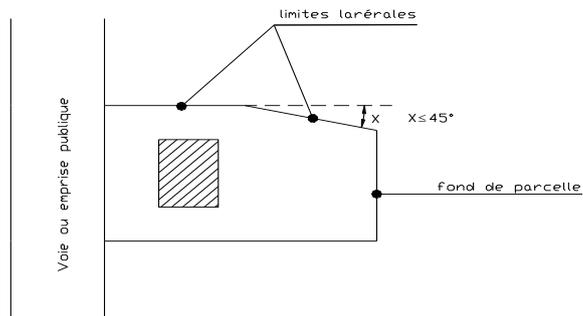
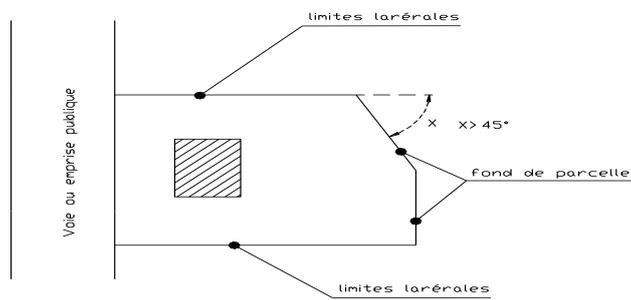
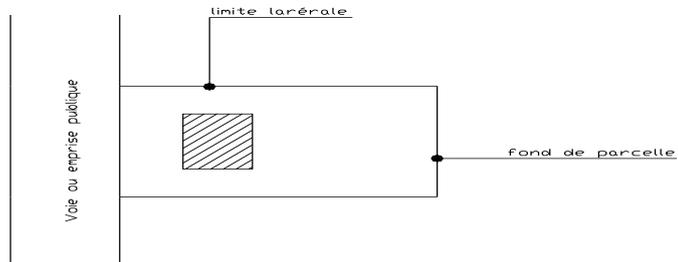
---

Non réglementé.

# **ANNEXES**

# ANNEXE n° 1

## Limites latérales et limites de fond de parcelle



## ANNEXE n° 2

### Recommandations architecturales

Les croquis et explications qui suivent ont pour objet de **clarifier les règles édictées pour l'architecture de référence traditionnelle, aux articles 11 du présent règlement.**

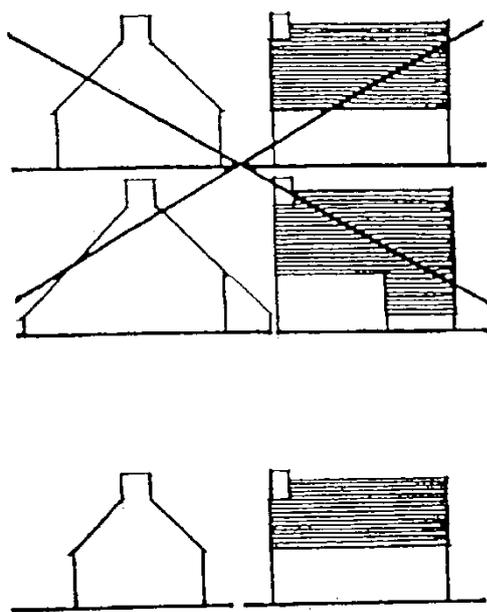
Ils n'ont pas pour but de figer l'écriture architecturale des maisons individuelles dans un modèle immuable. Ils rappellent certains principes fondamentaux de l'architecture traditionnelle qui permettent d'assurer, dans la cohérence du paysage bâti de la commune, cette filiation culturelle.

Ils ont aussi pour but de freiner certaines modes actuelles. Du fait de l'application d'une logique commerciale, on assiste en effet à une déformation gratuite des volumes et à l'ajout d'une multitude de petits éléments qui finissent par rendre impossible la compréhension des bâtiments.

Enfin, quand l'adéquation d'un programme à une expression traditionnelle est très compliquée, voire impossible ou qu'un maître d'ouvrage désire une autre expression culturelle, l'architecture dite « moderne » (qui existe depuis une centaine d'année) permet, avec un vocabulaire plus large et souvent mieux adapté, la conception de belles maisons, agréables à vivre et parfaitement intégrées à leur environnement. Elles participent à une évolution maîtrisée du paysage. Mais cette démarche s'appuie, elle aussi, sur des règles précises de proportion et de composition, à la fois plus ouvertes et plus complexes, dont la connaissance et la maîtrise sont indispensables.

Les gabarits traditionnels correspondent à la fois aux possibilités constructives que permettaient les matériaux disponibles (pierres, bois massif...) et aux modes d'habiter :

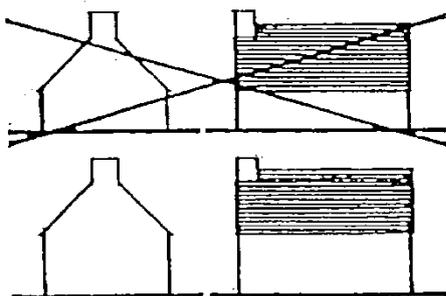
#### LARGEUR DES PIGNONS : 8M



Il est difficile de passer des portées importantes en bois massif (il a toujours été difficile de trouver en Bretagne des arbres qui puissent donner des poutres plus longues), d'où une largeur de pignon autour des 8m dans les constructions traditionnelles. Ce gabarit est également adapté au climat : des pignons peu larges offrant une faible prise aux vents d'Ouest.

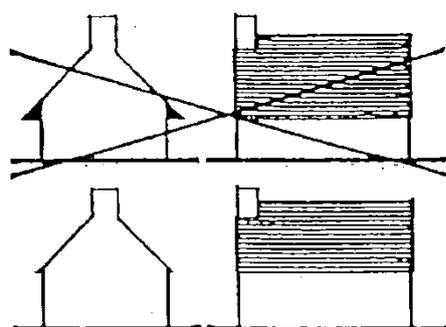
Des largeurs supérieures sont apparues avec les changements de modes de vie et d'organisation dans la maison. Les combles, qui traditionnellement servaient de grenier, sont devenus habités. L'élargissement des maisons a amené une augmentation spectaculaire du volume des toits par rapport aux murs, qui finit par produire des pignons très proches des hangars agricoles. Aujourd'hui, les nouvelles normes thermiques amènent à repenser un volume d'habitat plus compact, avec une face plus ouverte du côté des apports solaires (Sud-Est à Sud-Ouest), et une face plus fermée côté Nord. Les déperditions de chaleur dues au vent dominant d'Ouest conduisent à réduire la façade tournée de ce côté.

## RAPPORT MUR-TOIT



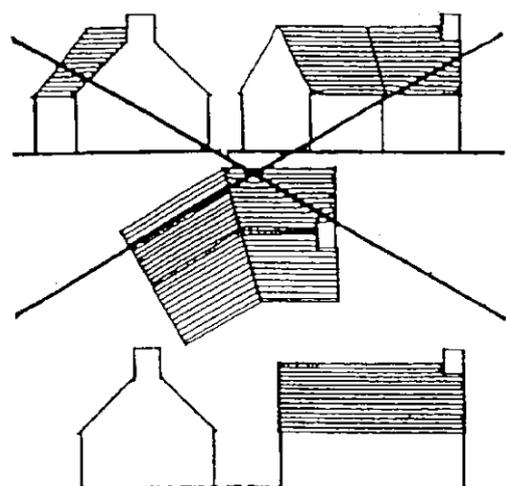
Le rapport mur/toit est, en élévation, traditionnellement proche de 1/1. Il découle de la largeur du pignon, de la hauteur de façade et de la pente de toiture, proche de 45°. Plus on élargit la maison, plus le toit prend de l'importance. De même, les pignons bardés en ardoise changent la silhouette des maisons. Les pignons maçonnés sont une caractéristique de l'architecture traditionnelle bretonne.

## DEBORD DE TOITURE



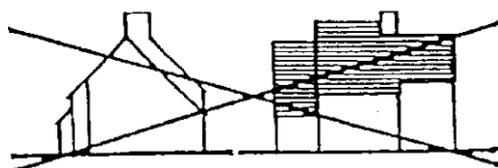
Les toits ne doivent que très peu déborder de l'aplomb des murs. Les débords importants, qui obligent les habillages en ardoises des jouées, ne protègent que très peu les murs.

## VOLUMES PRINCIPAUX « CASSES »



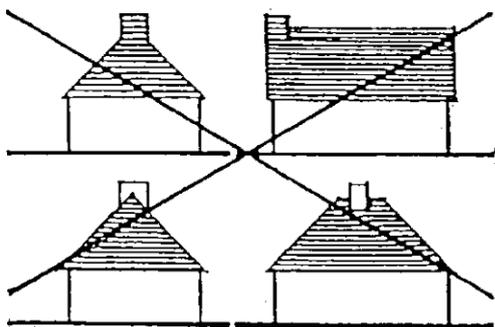
La tendance actuelle à « plier » la construction a pour résultat de fractionner les volumes, de les rétrécir et de renforcer leur impression de hauteur, tout en compliquant la construction de la maison et en alourdissant son coût.

## FRACTIONNEMENT DES VOLUMES



Un grand nombre de décrochements de plan, souvent inutiles, entraîne un rétrécissement des volumes en les fractionnant. Les proportions changent. Les surfaces de façades se multiplient, ainsi que les déperditions de chaleur (perte de compacité) et les coûts de construction. Les travaux de charpente et de couvertures sont complexifiés également, sans réels bénéfices.

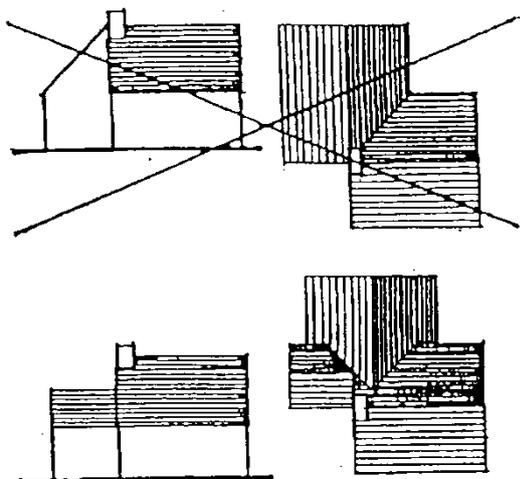
## CROUPES ET PIGNONS BARDES EN ARDOISES



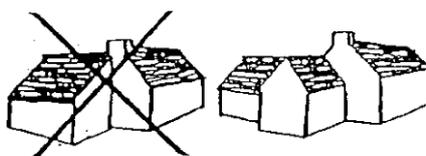
Les toitures « en croupes » sont une écriture architecturale de couverture en tuiles, de faible pente. Pour une couverture en ardoises, pour laquelle la couverture est beaucoup plus en pente pour des raisons d'étanchéité, cela entraîne une disproportion de la toiture par rapport à la maçonnerie.

Les bardages en ardoises des pignons et des souches de cheminées produisent le même résultat dans le paysage bâti et la même lourdeur de toiture. Souvent réalisée pour palier les désordres sur les pignons, cette technique est à proscrire. D'autres solutions techniques existent, par exemple un isolant mince collé et un enduit pelliculaire mince armé de même teinte que celui de la maison.

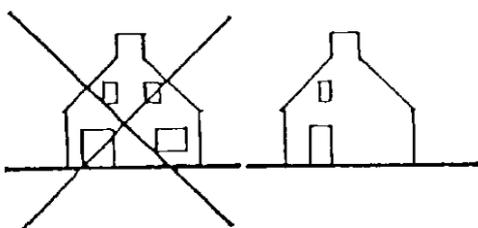
## HIERARCHIE ET ACCROCHAGE DES VOLUMES



L'extension d'une maison avec un volume plus bas doit s'inspirer de la manière dont les volumes sont organisés dans l'architecture traditionnelle. Celle-ci distingue le volume d'habitation, toujours nettement plus important, du volume des pièces annexes (office, garage, etc...). Les volumes secondaires ne sont pas simplement « collés » au volume principal, il y a une articulation entre eux.

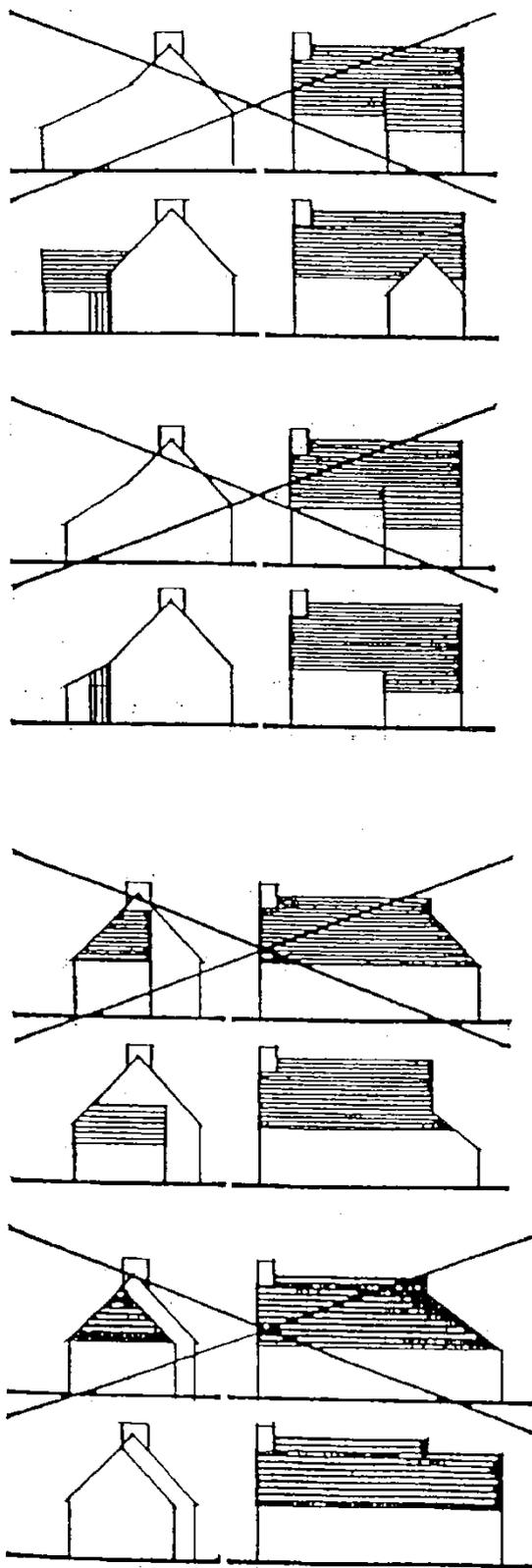


## PIGNONS PAS OU PEU PERCES



Les pignons n'étaient pratiquement jamais percés pour une série de raisons : affaiblissement de la structure, présence de la cheminée et du conduit, appui pour une future construction mitoyenne (ce qui économise un mur et autant de fondations). L'envie louable de profiter de plus de lumière amène à avoir des ouvertures sur les pignons. Les proportions et le nombre de baies créées ne doit, en aucun cas, empêcher la lecture globale : une ou deux baies maximum, désaxées en général, qui permettent à la partie maçonnée de conserver la prééminence.

## EXTENSIONS



Les extensions des maisons sous forme de volumes secondaires peuvent être implantées soit perpendiculairement au volume principal, soit dans le prolongement.

Volume secondaire perpendiculaire : il est couvert soit par une toiture à 2 pentes s'il est relativement important, soit en appentis raccordé à l'égout de toiture du volume principal, et couvert par une pente de toiture plus faible. Dans tous les cas, un élément clair du type porte-fenêtre ou fenêtre sur toute la hauteur, sera créé à la jonction de pignon.

Volume secondaire dans le prolongement : il sera traité en appentis simples si leur volumétrie est limitée. Leur toiture, de pente nettement plus faible que la toiture principale, pourra être raccordée au toit principal par une petite croupe partielle. Si le volume supplémentaire est important, une toiture à 2 pentes égales dans le sens longitudinal est indispensable.

## ANNEXE n° 3

### Prescriptions pour les éléments du paysage identifiés au P.L.U. au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Morlaix, une des orientations stratégiques, définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est la préservation des ressources naturelles et de la qualité paysagère. La protection du bocage est un des moyens mis en œuvre.

#### **L'intérêt des haies et des talus**

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- une protection contre les vents
- un intérêt pour la régulation de l'eau pluviale
- un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales
- un paysage caractéristique du territoire.

#### **Principes de préservation à respecter**

Si la haie a été inscrite, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent :

- la haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés,
- tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...),
- les talus doivent être préservés. Leur arasement est interdit. Toutefois, la création d'un accès d'une largeur de 6m maximum pourra être autorisée.

Dans le cadre d'une procédure d'aménagement foncier ou d'une réorganisation parcellaire, la compensation des haies et talus éventuellement détruits devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation.

Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la plantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

#### **Les boisements**

Un boisement, situé dans un espace vert aménagé de la commune, est également protégé. Il présente un intérêt écologique et paysager.

#### **Principes de préservation à respecter**

- Le bois doit être entretenu et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).
- Toutefois, la coupe intégrale ou le défrichement d'un bois recensé pourra être autorisé dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble, de nature à améliorer la qualité du site tant en terme d'usage qu'en terme de paysage.

## ANNEXE n° 4

### Essences végétales préconisées et interdites

#### ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Le but des plantations est double :

- créer un cadre accueillant et agréable pour la maison, le lotissement ou l'immeuble. Les plantations sont l'accompagnement naturel de l'habitation,
- « réhumaniser » le paysage global du territoire communal par la présence de masses végétales.

Les plantations recommandées et destinées à former ou à conforter des fonds de paysage, seront prises dans les essences typiques de la région indiquées dans le tableau ci-dessous. Les plantations complémentaires sont laissées à l'initiative des propriétaires.

ARBRES	ARBUSTES
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )	Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinera</i> )
Chêne pédonculé ( <i>Quercus pedunculata</i> )	Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )
Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )
Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Bourdaie ( <i>Rhamnus frangula</i> )
Hêtre ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Houx commun ( <i>Ilex aquifolium</i> )
Merisier ( <i>Prunus avium</i> )	Néflier ( <i>Mespilus germanica</i> )
Noyer ( <i>Juglans regia</i> )	Noisetier ( <i>Corylus avellana</i> )
Peuplier hybride ( <i>Populus robusta</i> )	Cerisier à grappes ( <i>Prunus padus</i> )
Tilleul ( <i>Tilia cordata</i> )	Cerisier tardif ( <i>Prunus serotina</i> )
Bouleau blanc ( <i>Betula vernucosa</i> )	Fusain d'Europe ( <i>Evonymus europaeus</i> )
Pommier commun ( <i>Malus pumila</i> )	Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )
Poirier commun ( <i>Pyrus communis</i> )	Troène d'Europe ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
	Saule noir ( <i>Salix atrocinera</i> )
	Saule marsault ( <i>Salix caprea</i> )
	Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )
	Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )

## ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS

---

### **Espèces invasives - définitions**

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne recense, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives.

Les espèces introduites par l'homme et provenant d'autres espaces, peuvent former des populations parfois très denses, se dispersant massivement sans intervention directe de l'être humain. Elles s'étendent alors rapidement dans les milieux naturels et entrent en concurrence avec la flore et la faune locales, c'est pourquoi on les qualifie d'espèces invasives.

Invasive avérée : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Invasive potentielle : Plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles, et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

### **Prescriptions à respecter**

Les espèces dont la liste suit ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins.

### **Liste des espèces à proscrire**

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définie par Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne.

Invasives avérées :

- Elodée dense - *Egeria densa* Planch.
- Jussie rampante - *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven
- Jussie à grande fleurs - *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.
- Baccharis ou séneçon en arbre - *Baccharis halimifolia* L.
- Bident à fruits noirs ou Bident feuillé - *Bidens frondosa* L.
- Figues marines ou Griffes de sorcière - *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*
- Herbe de la pampa - *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.

- Crassule de Helm - *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- Elodée crépue - *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss
- Renouée de l'Himalaya - *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.
- Laurier palme - *Prunus laurocerasus* L.
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica* Houtt.
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis* / *x bohemica*
- Rhododendron des parcs ou Rhododendron pontique - *Rhododendron ponticum* L.
- Cinéraire maritime ou Sénéçon maritime - *Senecio cineraria* DC8.
- Spartine à feuilles alternes - *Spartina alterniflora* Loisel.
- Ail à tige triquètre - *Allium triquetrum* L.
- L'Impatience de l'Himalaya - *Impatiens glandulifera* Royle
- Paspale distique ou Chiendent d'eau - *Paspalum distichum* L.

Invasives potentielles :

- Cuscutte d'Australie - *Cuscuta australis* R. Br.
- Ailante ou Faux vernis du Japon - *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- Buddleia du père David - *Buddleja davidii* Franch.
- Robinier faux acacia - *Robinia pseudoacacia* L.
- Ambrosie à feuilles d'armoise ou herbe à poux - *Ambrosia artemisiifolia* L.
- Cotonéaster horizontal - *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- Cotonéaster simonsii Baker
- Hydrocotyle fausse renoncule - *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.
- Lindernie fausse-gratiolle - *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- Anthémis maritime - *Anthemis maritima* L.
- Fougère d'eau - *Azolla filiculoides* Lam.
- Claytonie perfoliée ou Pourpier d'hiver - *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- Cotule pied-de-corbeau - *Cotula coronopifolia* L.
- Elodée de Nuttall - *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- Impatiens du Tibet - *Impatiens balfouri* Hook.f.
- Impatiente à petites fleurs - *Impatiens parviflora* DC.
- Laurier-sauce ou Laurier vrai - *Laurus nobilis* L.
- Lentille d'eau minuscule - *Lemna minuta* Kunth
- Lenticule à turion - *Lemna turionifera* Landolt
- Pétasite odorant - *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl
- Pétasite officinal ou Chapeau du diable - *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*
- Sénéçon de Mazamet ou Sénéçon du Cap - *Senecio inaequidens* DC.

## ANNEXE 5 : Circulaire "Xynthia" du 7 avril 2010 – Cartes d'Aléa



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



### Textes généraux

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER,  
EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES  
ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR,  
DE L'OUTRE-MER  
ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

*Direction générale  
de la prévention des risques*

Service des risques naturels et hydrauliques

### Circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010

NOR : IOCK1005597J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

**Résumé :** ces premières instructions suite à la tempête Xynthia fixent le cadre général et initient la coordination des processus de mise en œuvre du plan annoncé les 1<sup>er</sup> et 16 mars derniers par le Président de la République concernant la prévention des submersions marines et les digues. En premier lieu, la circulaire précise les conditions d'identification des zones où une délocalisation des constructions doit être envisagée lorsqu'il existe un risque extrême pour les vies humaines sans qu'il y ait possibilité de réduire la vulnérabilité des bâtiments. Dans le même esprit, des précisions sont apportées pour recenser et donner un avis sur la possibilité de maintien ou non des campings et parcs résidentiels de loisirs concernés par le risque de submersion marine.

**Catégorie :** directive adressée par le ministre aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.

**Domaine :** écologie, développement durable.

**Mots clés liste fermée :** énergie – environnement – logement – construction – urbanisme.

**Mots clés libres :** prévention des submersions marines – digues – plans de prévention des risques naturels – Xynthia – tempête.

#### Références :

- Code de l'environnement ;
- Code de l'urbanisme.

**Pièce annexe :** identification des zones à risques fort dans lesquelles il doit être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'environnement.

**Publication :** BO ; site [circulaires.gouv.fr](http://circulaires.gouv.fr).

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et, le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales à Messieurs les préfets de région du littoral métropolitain ; Mesdames et Messieurs les préfets de département du littoral métropolitain (pour exécution) ; Messieurs les préfets des départements d'outre-mer ; Messieurs les préfets coordonnateurs de bassin (pour information).*

La stratégie nationale de gestion des risques d'inondation et la stratégie nationale de gestion du trait de côte constitueront la base de la politique de prévention des risques de submersion marine. L'examen, en cours au Parlement, de la LENE doit fournir, en transposant la « directive inondation », de nouvelles bases pour cette politique fondée sur une approche globale des enjeux et des aléas de submersion. Dès l'adoption de cette loi, des instructions seront transmises pour organiser le recueil des données nécessaires et pour engager les concertations permettant la mise en œuvre de cette nouvelle approche intégrée.

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 133.

Néanmoins, les événements dramatiques récents survenus le 28 février 2010, qui ont affecté une partie très importante de la façade atlantique, de la Manche et de la mer du Nord, imposent de prendre dès maintenant des mesures de sauvegarde en anticipant les processus d'évaluation, de concertation et de planification qui seront mis en œuvre à plus long terme.

Les premières instructions ci-après ont pour objet de fixer le cadre général et d'initier la coordination des processus de mise en œuvre du plan annoncé les 1<sup>er</sup> et 16 mars derniers par le Président de la République concernant la prévention des submersions marines et les digues et, en particulier, la détermination des zones à risque d'extrême danger dans lesquels une relocalisation des bâtiments est à envisager. Des instructions complémentaires seront élaborées sur la base du rapport définitif de la mission d'inspection conjointe suite à la tempête Xynthia ordonnée par les ministres de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et la secrétaire d'Etat à l'écologie.

Ces instructions sont données sans préjudice de celles qui parviendront prochainement aux préfets de département et de région pour le contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques et l'organisation des services de l'Etat pour cette mission.

### 1. Préparation du plan « prévention des submersions marines et digues »

Dans le cadre de ses responsabilités en matière de prévention des risques majeurs, le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer a confié dans l'urgence au directeur général de la prévention des risques, délégué aux risques majeurs, le soin de constituer une mission chargée du pilotage national du plan concernant la prévention des submersions marines et les digues. Elle associera les services compétents des ministères impliqués (MEEDDM, MIOMCT, MBCPRE, MINEIE). Le service des risques naturels et hydrauliques de la direction générale de la prévention des risques (DGPR/SRNH) assurera le support de cette mission qui coordonnera l'action régionale et départementale décrite plus bas.

### 2. Détermination des zones d'extrême danger

Des instructions particulières sont données aux préfets de Charente-Maritime et de Vendée, départements les plus touchés par la tempête. Il vous est demandé de faire remonter le recensement de telles zones où une délocalisation devrait être envisagée car présentant un risque d'extrême danger pour la vie humaine sans possibilité de réduire la vulnérabilité des bâtiments, sur la base des critères provisoires ci-après :

- plus d'un mètre de submersion lors de la tempête Xynthia ;
- habitation construite à moins de 100 m derrière une digue ;
- lorsque la cinétique de submersion lors de la tempête Xynthia a présenté un danger pour les personnes ;

Pour chacune de ces zones, il sera précisé le nombre approximatif d'habitations concernées.

Ces informations sont attendues sous un mois sous le double timbre DGPR/SRNH et direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature/direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DGALN/DHUP).

Ce recensement servira ensuite de base à une étude approfondie, en lien étroit entre les préfets concernés et le ministère, pour statuer sur la décision de délocalisation ou pas et sur l'organisation du relogement des habitants concernés, processus qui s'inscrirait alors dans les dispositifs prévus à cet effet, en particulier l'acquisition amiable ou l'expropriation financées par le fonds de prévention des risques naturels majeurs.

### 3. Recensement des campings des zones à risques

Les préfets de département examineront dans le même esprit la situation des campings et des parcs résidentiels de loisirs situés dans les communes exposées au risque de submersion marine, notamment en ce qui concerne les pratiques d'occupation permanente ou quasipermanente de tout ou partie de leurs emplacements.

Leur recensement sera effectué pour le 1<sup>er</sup> juin 2010. Il précisera, pour ceux d'entre eux qui seraient exposés au risque, le type d'autorisation (en particulier en cas d'implantation sur le domaine public maritime), le nombre d'emplacements dont ceux occupés de façon permanente ou quasipermanente (étudiants...) et la réglementation de sécurité mise en place. Les préfets de département donneront un avis sur l'opportunité ou non de leur maintien.

### 4. Recensement des systèmes de protection contre les submersions

La parfaite connaissance des ouvrages de protection est un préalable indispensable à leur sûreté, à la gestion du risque de submersion et à la sécurité des personnes et des biens. Il est donc indispensable que vous acheviez ou mettiez à jour leur recensement.

Pour ce faire, il a été décidé la mise en place d'une équipe d'assistance au recensement (y compris saisie des informations dans la base de données Bardigues). Pilotée sur le plan méthodologique par le CETMEF, elle réunira les CETE Nord-Picardie, Ouest, Sud-Ouest et Méditerranée afin d'apporter toute aide opérationnelle aux directions départementales des territoires et de la mer (DDTM) chargées de ce recensement.

Les modalités de financement de cette équipe seront gérées par l'administration centrale (DGPR).

Au regard du premier retour d'expérience de la tempête Xynthia, il convient que vous recensez également les cordons dunaires naturels qui participent à une fonction de protection des populations contre ces phénomènes de submersion. A cette occasion, le recensement inclura également les aménagements côtiers de protection par des méthodes alternatives telles que le rechargement de plage, le confortement dunaire, le drainage de plage ou le *by-pass*. Le recensement des types d'aménagements côtiers fera référence à une typologie commune.

Sur la base de ce recensement et d'instructions ministérielles à venir, il conviendra de déterminer quels sont les ouvrages qui participent réellement à une fonction de protection des populations et des biens et qui relèvent à ce titre de la réglementation relative aux ouvrages hydrauliques (décret n° 2007-1735 du 11 décembre 2007).

## 5. Réparations des ouvrages d'endiguement endommagés par la tempête Xynthia

### 5.1. Comblement des brèches et autres actions urgentes à réaliser immédiatement

Dans la mesure où des brèches causées par la tempête ne seraient aujourd'hui pas comblées, les préfets de département demanderont aux responsables d'ouvrages concernés de le faire.

Afin de préparer une éventuelle gestion de crise, il est impératif et urgent de contrôler les opérations de comblement réalisées afin de connaître à quel événement les digues ainsi réparées dans l'urgence peuvent faire face, notamment au regard des prochaines marées de fort coefficient qui auront lieu à la fin du mois de mars. D'une façon générale, il est nécessaire d'identifier les autres ouvrages susceptibles d'avoir été fragilisés et qui, de ce fait, nécessiteraient également une surveillance renforcée en cas de nouvelle sollicitation.

Dans l'attente de la réorganisation du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques (circulaire du 31 juillet 2009) actuellement prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2011, cette mission de contrôle incombe aux DDTM. Elle donnera lieu à des comptes rendus formalisés qui seront adressés en copie au préfet de région (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement – DREAL). Par anticipation de la réforme précitée, les DDTM trouveront un appui auprès des DREAL dans la limite des moyens déjà en place et disponibles. La DGPR a mis en place le cadre d'une assistance par les experts de l'appui technique aux services du contrôle (*cf.* § spécifique). Ceux-ci sont prêts à intervenir sur simple demande des DDTM (copie DREAL et DGPR) dès le 22 mars 2010.

### 5.2. Travaux de réparations d'urgence

La réparation des dommages causés aux digues par la tempête Xynthia constitue naturellement une urgence et doit être entreprise dans les meilleurs délais.

Les ouvrages qui ont été affectés par la tempête Xynthia (brèches ou ouvrages fragilisés) devront faire l'objet d'une procédure dite de « révision spéciale » (art. R. 214-146 du code de l'environnement et art. 8 de l'arrêté du 29 février 2008 modifié). Cette procédure comporte à la fois un diagnostic sur les garanties de sûreté de l'ouvrage et les dispositions qui sont proposées pour remédier aux insuffisances de l'ouvrage, de son entretien ou de sa surveillance.

Naturellement la mise en œuvre de cette procédure incombe au propriétaire ou au gestionnaire de l'ouvrage. En revanche, il appartient au préfet de département de la prescrire et de s'assurer du respect des échéances ainsi fixées.

Compte tenu de leur urgence, les travaux entrant dans le cadre de cette procédure peuvent bénéficier des dispositions dérogatoires prévues par l'article R. 214-44 du code de l'environnement qui permet de se dispenser des procédures d'autorisation préalable usuelles.

Les préfets de départements veilleront à se faire communiquer le compte-rendu prévu par l'article R. 214-44 afin que le service chargé du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques puisse procéder au récolement des travaux effectués.

Les préfets de département s'assureront que seuls les travaux d'urgence visant à rétablir les ouvrages existants dans leur état antérieur seront ainsi réalisés selon ces procédures simplifiées.

En effet, les procédures d'urgence ne sauraient conduire à la construction d'ouvrages nouveaux, voire au rehaussement d'ouvrages existants. La mission d'inspection apportera prochainement des éclairages complémentaires sur ces sujets.

### 5.3. Situations de déshérence ou de carence des responsables

Les préfets de département se substitueront pour toutes les actions urgentes précitées liées à la tempête, en cas de déshérence des ouvrages ainsi qu'en cas de carence de leur responsable. Dans

ce dernier cas, il pourra éventuellement être fait application des dispositions de l'article L. 216-1 du code de l'environnement en vue d'obliger le propriétaire ou le gestionnaire de la digue à consigner les sommes correspondant aux travaux effectués par l'Etat en substitution entre les mains d'un comptable public.

#### 5.4. *Appui technique aux services chargés du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques*

Tant pour le contrôle des comblements de brèches que pour le contrôle de la bonne exécution des réparations d'urgence, les préfets de département pourront faire appel aux experts de l'appui technique mis en place par la DGPR et notamment les équipes du CETMEF Brest, CEMAGREF Aix-en-Provence et CETE Méditerranée pour assister les services chargés du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques. Il importe en effet que les services ayant participé à la réalisation de ces projets ne soient pas impliqués dans leur contrôle. La DGPR apportera toute assistance pour la mobilisation de ces experts. Les modalités financières de cette mobilisation seront prises en charge par la DGPR.

#### 5.5. *Éligibilité au financement de l'Etat*

L'aide financière de l'Etat annoncée par le Président de la République devra être réservée pour la réparation des ouvrages protégeant des zones urbanisées.

Des instructions particulières, qui préciseront en particulier les modalités d'articulation des différentes sources de financement, vous seront diffusées très prochainement.

### 6. **Conditions de constructibilité dans les zones exposées aux risques littoraux (dont les zones situées derrière les digues)**

Dans les zones qui ont été touchées par la tempête Xynthia mais aussi sur d'autres zones qui se trouvent dans une situation d'exposition à un risque de nature similaire, il convient de limiter les autorisations de construction dans l'attente d'une évaluation globale et complète des causes des dégâts constatés.

#### 6.1. *Application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme*

A cette fin et sans attendre l'approbation ou la prescription de plans de prévention des risques naturels prévisibles, il est instamment demandé aux préfets de département de s'opposer à la délivrance d'autorisations d'urbanisme dans les zones à risque fort (dont les zones d'extrême danger), et notamment dans les bandes de sécurité situées derrière les ouvrages de protection, sur la base des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Cet article permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique. On trouvera en annexe I un rappel des règles méthodologiques à appliquer pour identifier ces zones de risque fort.

Ainsi, les préfets de département seront tout particulièrement attentifs à ce que, dans le cadre du contrôle de légalité, il soit fait usage de cet article dans les zones à risque fort précédemment identifiées, y compris en cas de demande de reconstruction après sinistre. Ils demanderont donc au maire de retirer ou de soumettre à prescription les permis accordés et ils déféreront le permis concerné devant le tribunal administratif en cas de refus. Les préfets de département s'appuieront pour l'exercice de cette mission sur la circulaire du 1<sup>er</sup> septembre 2009 relative au contrôle de légalité en matière d'urbanisme.

De plus, le recours à la procédure de référé suspension en application de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales peut accompagner utilement les déférés préfectoraux. Dans ce cas, la demande de suspension doit être présentée dans les dix jours suivant la réception de l'acte soumis au contrôle de légalité, cette demande provoquant, pour un mois au plus, la suspension de son exécution. Au-delà de ce délai, si le juge des référés ne s'est pas prononcé, l'acte redevient exécutoire.

Le cas échéant, vous pourrez recourir à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dans des zones « bleues » de PPRN approuvés qui se sont révélées très vulnérables. Il est aussi rappelé que, cette disposition étant d'ordre public, elle est applicable à la fois en présence et en l'absence d'un document d'urbanisme.

Vous voudrez bien rendre compte sous six mois de l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme de votre département.

#### 6.2. *Porter à connaissance. Intégration de la prévention des risques dans les documents d'urbanisme*

Par ailleurs, vous veillerez à ce que l'ensemble des études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques naturels soit porté à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents en matière d'urbanisme comme l'exige l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Toute omission sera rectifiée sans délai.

A ce titre, il convient de s'assurer de la diffusion des atlas de zones inondables (AZI) et de zones submersibles, éventuellement après leur mise à jour. Ces documents seront parallèlement transmis par le biais du porter à connaissance.

A l'occasion de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, cartes communales), vous vous attacherez à vérifier la prise en compte des risques dans la conception de ces documents, à la fois sous l'angle de la prise en compte des risques dans la délimitation des zones constructibles et sous celui de la recherche des espaces de développement en dehors des zones à risques.

L'annexe II rappelle les principaux moyens à votre disposition pour faire respecter l'obligation de l'intégration de la prévention des risques dans les documents d'urbanisme.

### 6.3. Plans de prévention des risques naturels prévisibles « littoral »

Des instructions complémentaires parviendront ultérieurement pour la mise à jour des PPRN existants et pour l'établissement des PPRN futurs à l'aune du retour d'expérience complet de la tempête Xynthia, une fois rendu le rapport définitif de la mission d'inspection en cours.

L'objectif est de couvrir par un PPRN approuvé l'ensemble des zones basses exposées à un risque fort de submersion marine, sous trois ans. Ce programme ambitieux nécessitera de prioriser la réalisation des documents de prévention au regard, d'une part, du niveau de risque, d'autre part, des données disponibles ou à acquérir.

Le MEEDDM fournira dans les tous prochains jours le contour des zones basses et une identification des enjeux qui y sont situés (bâtiments, infrastructures de transport, exploitations industrielles, sites d'intérêt écologique), issus de l'étude réalisée conjointement par le CETMEF et les CETE Méditerranée et Ouest. Les préfets de région mèneront un approfondissement des connaissances. Les préfets de départements avec l'appui des préfets de régions établiront un zonage des communes littorales sur lesquelles un PPRN « littoral » est à établir en priorité suivant les directives de l'annexe III. Les préfets de département prescriront dans ces zones prioritaires l'élaboration d'un PPRN « littoral » submersion marine et érosion, à l'échelle des bassins de risque ou des bassins de vie autant que possible, d'ici le 30 juillet 2010, et en lanceront d'ores et déjà la préparation en vue d'une approbation dans un délai de trois ans.

En outre, les préfets de département devront poursuivre les travaux d'élaboration des PPRN prescrits, en intégrant d'ores et déjà les premiers retours d'expérience de la tempête Xynthia.

Concernant les PPRN pour lesquels le zonage réglementaire et le règlement sont prêts, il convient de recueillir l'avis du préfet de région (DREAL) et :

- en cas d'avis favorable, au regard en particulier du retour d'expérience de la tempête Xynthia (entre autres sur la qualification de l'aléa et la pertinence du règlement [constructibilité]) :
- d'approuver les PPRN en retour d'enquête publique dans les meilleurs délais, ce qui ne doit pas empêcher de réglementer si besoin les constructions de manière plus sévère si l'analyse de la récente tempête indique d'ores et déjà que le risque est plus élevé que celui pris comme référence dans le PPRN ;
- d'apprécier l'opportunité d'appliquer par anticipation les PPRN préparés, si l'analyse de l'aléa n'est pas invalidée par le premier retour d'expérience de la tempête Xynthia ;
- en cas d'avis défavorable du préfet de région, il conviendra de reprendre les travaux d'élaboration.

Des premières orientations méthodologiques sont données en annexe III.

### 6.4. La reconstruction après sinistre

Si le code de l'urbanisme pose le principe du droit à reconstruire à l'identique après sinistre pour les constructions régulièrement édifiées, l'interdiction de reconstruction à l'identique après sinistre peut cependant être autorisée par le législateur et le juge administratif.

L'annexe IV détaille ces cas.

## 7. Coordination de l'action départementale et régionale

Dans un contexte qui demande d'assurer une cohérence interdépartementale sur les ouvrages littoraux, les préfets de région des régions présentant une façade maritime, en s'appuyant sur les DREAL, veilleront à l'homogénéité de l'action des départements et leur apporteront tout l'appui nécessaire, notamment en tant que responsable des budgets opérationnels de programmes.

La DREAL, en liaison si besoin avec la DREAL coordinatrice de bassin, apportera un appui technique pour l'élaboration des PPRN en cours, en particulier ceux qu'il est opportun d'appliquer par anticipation.

La DREAL pourra solliciter l'appui du CETE Méditerranée et du CERTU pour toutes les questions concernant la prise en compte des risques dans l'urbanisme et la construction ou l'élaboration des PPRN. La DGPR sera tenue informée des demandes d'intervention.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

Fait à Paris, le 7 avril 2010.

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,  
de l'énergie, du développement durable et de la mer,  
en charge des technologies vertes  
et des négociations sur le climat,*  
JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer  
et des collectivités territoriales,*  
BRICE HORTEFEUX

## ANNEXE I

### IDENTIFICATION DES ZONES À RISQUES FORT DANS LESQUELLES IL DOIT ÊTRE FAIT APPLICATION DE L'ARTICLE R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones dans lesquelles il doit être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme sont celles pour lesquelles au moins une des deux conditions suivantes est remplie :

- les zones submergées qui ont été submergées par au moins un mètre d'eau lors d'une submersion ou qui seraient submergées par au moins un mètre d'eau, sans tenir compte des ouvrages de protection, par un événement d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques calculé à pleine mer sur les littoraux sujets à marée ;
- la zone située derrière un ouvrage de protection contre les submersions sur une largeur de 100 mètres.

## ANNEXE II

### RAPPEL DES PRINCIPAUX MOYENS À DISPOSITION POUR ASSURER L'INTÉGRATION DE LA PRÉVENTION DES RISQUES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les préfets peuvent utiliser les outils suivants :

#### L'annexion des PPR aux PLU

Les PPR approuvés, qui constituent des servitudes d'utilité publique, doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme (PLU), en application de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, de même que les éventuels arrêtés rendant opposables de façon anticipée certaines dispositions. Les préfets veilleront à mettre les maires et les présidents des établissements publics compétents en demeure de procéder à cette annexion. A défaut d'exécution dans le délai de trois mois prévu par l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, il y sera procédé d'office.

#### La modification d'un PLU

Si le préfet considère que la prévention des risques est insuffisamment prise en compte par le PLU, il lui appartient de solliciter sa modification avant qu'il ne devienne exécutoire (art. L. 123-12 du code de l'urbanisme). A défaut le PLU n'est pas exécutoire.

#### La procédure de PIG

Par la procédure de PIG le préfet peut obliger une commune à modifier son PLU, afin de tenir compte d'un risque d'inondation. Un atlas des zones inondables peut par exemple servir de base à un PIG (CAA de Lyon du 3 mai 2005).

### ANNEXE III

#### PREMIÈRES ORIENTATIONS MÉTHODOLOGIQUES POUR L'ACCÉLÉRATION DES PPRN « LITTORAL »

##### 1. Identification des zones à couvrir prioritairement par un PPRN « littoral »

L'objectif est de couvrir par un PPRN approuvé l'ensemble des zones basses exposées à un risque fort de submersion marine, sous trois ans. Ce programme ambitieux nécessite de prioriser la réalisation des documents de prévention au regard, d'une part, du niveau de risque, d'autre part, des données disponibles ou à acquérir.

Les critères de priorité à retenir concernent d'abord le risque pour la vie humaine.

##### Méthodologie proposée

La DGPR communiquera aux DREAL, avec le contour des zones basses (cf. § 7.3), une note définissant les incertitudes de la méthode. Les DREAL fourniront un appui aux DDTM pour la réalisation des étapes ultérieures, en particulier le recensement des informations disponibles sur les risques de submersion.

Sur la base des secteurs susceptibles de connaître une submersion pour un niveau marin « extrême centennal plus un mètre » (cf. carte des zones basses communiquées par la DGPR), il sera établi localement les secteurs prioritaires pour l'établissement des PPRN à partir des critères suivants :

- cinétique de l'inondation : risque de caractère brutal en particulier par suite de présence de digues ;
- vulnérabilité des populations (nombre de personnes potentielles, habitat de plain-pied...);
- pression foncière et emprise des zones urbanisées ou urbanisables.

Le croisement de ces informations permettra aux préfets de département d'établir une priorisation pour l'établissement des PPRN « littoral ». Cette priorisation sera présentée en CAR dans un souci d'harmonisation. Ces PPRN « littoral » seront à réaliser par unités cohérentes au plan hydro-sédimentaire qui constituent un bassin de risque vis-à-vis de l'occupation des sols. Ils devront traiter simultanément des aléas érosion et submersion.

Le calendrier de prescription résultera de ces priorités et de la disponibilité des informations nécessaires à l'élaboration des PPRN « littoral ». A défaut d'information nécessaire pour définir précisément l'aléa de référence sur les zones prioritaires, la DGPR passera commande d'informations de topographie et de bathymétrie, pour le calcul des surcotes locales et l'établissement des cartes d'aléas.

##### 2. Éléments méthodologiques pour l'élaboration des PPRN « littoral »

Ces éléments sont à ce stade :

- le guide méthodologique « plans de prévention des risques littoraux (PPR) » 1997 ;
- guide d'élaboration des plans de prévention des risques submersion marine - Languedoc-Roussillon - octobre 2008.

Une révision du guide méthodologique du guide PPR littoral est en outre programmée pour la fin 2010.

##### Aléa de référence

Dans l'attente des prochaines instructions ministérielles pour la définition de l'aléa de référence, ce dernier sera défini à titre provisoire et conservatoire sur la base de la zone submergée par le niveau d'eau le plus élevé entre celui des plus hautes eaux connues, dont celui atteint lors de la tempête Xynthia le 28 février 2010, et un aléa d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques, calculé à pleine mer sur les littoraux sujet à marée. Une majoration d'un mètre sera appliquée, pour prendre en compte les conséquences du changement climatique à la cote atteinte ainsi définie au niveau du littoral.

Néanmoins, dans les prochains mois, une décision sera prise au niveau ministériel pour fixer le niveau de surélévation à prendre en compte pour intégrer les effets du changement climatique, la valeur qui sera retenue étant à fixer, à ce stade des réflexions et des connaissances, entre 0,6 et 1 m,

donc en tout état de cause le PPRN qui sera élaboré ne pourrait qu'être revu, le cas échéant, dans le sens d'un élargissement (modéré) des possibilités de construction, ce qui est plus facile que l'inverse.

#### Zonage réglementaire

Toute zone d'aléa fort fera l'objet d'une interdiction de construction, sauf conditions prévues par le guide méthodologique PPRN Littoraux en vigueur (cf. tableau 5 p. 31 de ce guide).

A ce stade des réflexions, les dérogations ne pourront être mises en œuvre que par décision ministérielle après demande étayée du préfet (cas des centres urbains, ports par exemple, sous conditions).

## ANNEXE IV

### LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme pose le principe du droit à reconstruire à l'identique après sinistre, pour les constructions régulièrement édifiées (autorisées par un permis de construire).

Interdire la reconstruction à l'identique après sinistre constitue en effet une atteinte au droit de propriété. Une telle mesure est toutefois autorisée par le législateur et le juge administratif.

Le législateur autorise le maire par l'intermédiaire du PLU ou de la carte communale à interdire la reconstruction en zone inondable après sinistre.

L'article L. 111-3 prévoit en effet que le principe du droit à reconstruire à l'identique peut être limité par le PLU ou la carte communale. Le maire peut donc s'opposer à la reconstruction sur le fondement de ces dispositions.

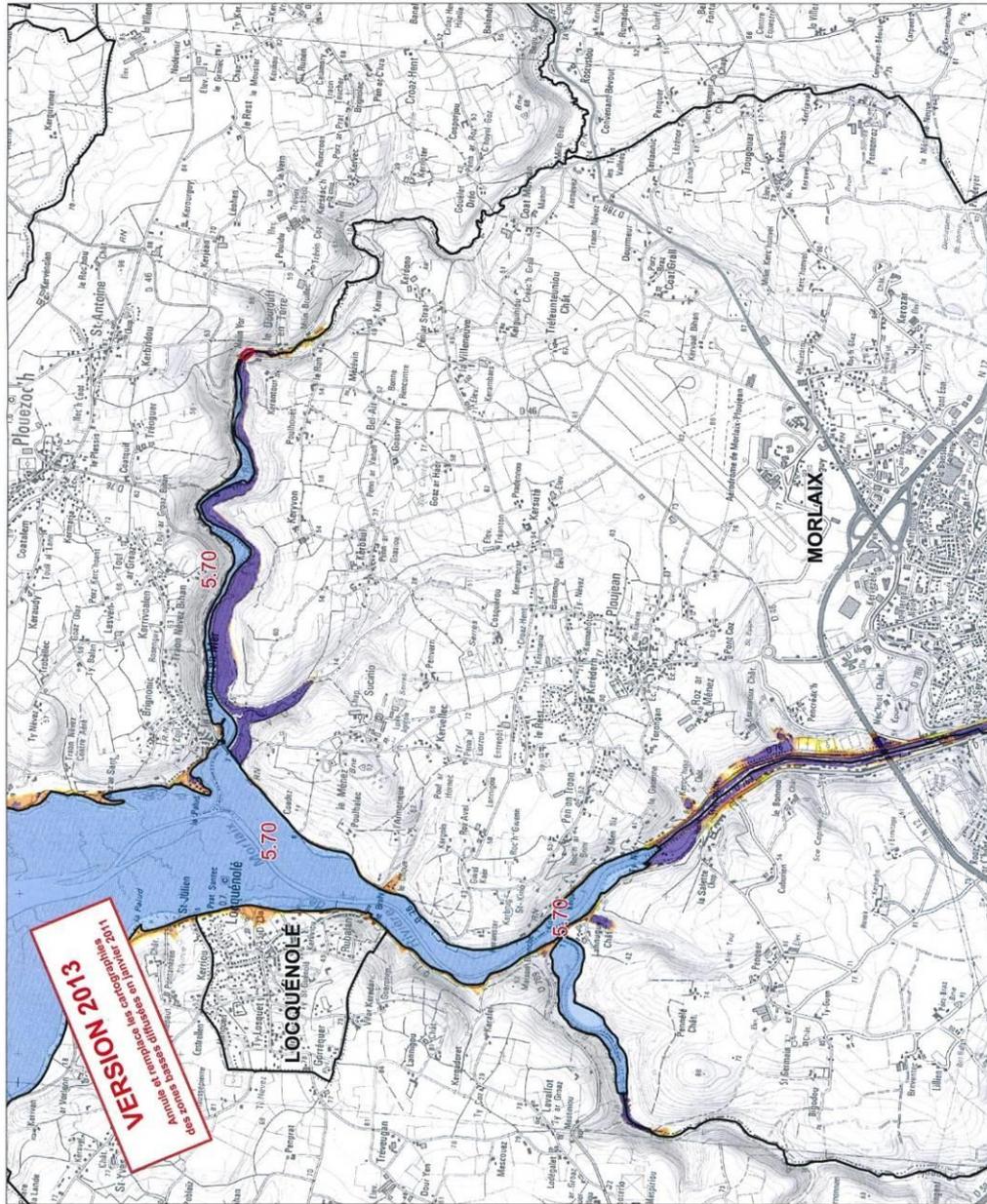
Le juge administratif reconnaît au préfet par l'intermédiaire du PPRN la faculté d'interdire la reconstruction en zone inondable.

Le Conseil d'Etat a expressément admis dans un arrêt du 17 décembre 2008 (n° 305409 publié au recueil Lebon) qu'un PPRN peut faire obstacle au droit de reconstruire à l'identique après sinistre : « L'autorisation de reconstruction à l'identique après sinistre n'a ni pour objet ni pour effet de faire obstacle à l'application de celles des dispositions d'urbanisme qui ont pour but d'éviter aux occupants du bâtiment, objet d'une demande de reconstruction, d'être exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Les prescriptions des plans de prévention des risques naturels prévisibles, qui doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme, précisent la nature des risques, les zones dans lesquelles ils sont susceptibles de se réaliser et les prescriptions qui en découlent, opposables aux demandes d'utilisation des sols et aux opérations d'aménagement, sont, par suite, au nombre des dispositions d'urbanisme susceptibles de faire obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre. »

Sur la base de cette jurisprudence, le préfet peut s'appuyer sur le PPRN pour le contrôle des permis de reconstruire.

# CARTES D'ALEA

## ZONES BASSES LITTORALES EXPOSÉES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE



DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

Commune de  
**MORLAIX**  
Zone n° 7a

Carte d'information  
sur les risques de submersion marine,  
utile aux autorités publiques  
pour l'application des règles d'urbanisme  
(voir notice d'accompagnement de novembre 2013)

**LÉGENDE**

- Limite communale
- Zone d'aléa liée au changement climatique à l'horizon 2100\*  
0m < H d'eau < 0.40 m
- Zone d'aléa "moyen"  
0 m < H d'eau < 1.00 m
- Zone d'aléa "fort"  
H d'eau > 1.00 m
- Zone de dissipation d'énergie  
(100 m) à l'arrière des systèmes  
de protection connus  
(digues ou cordons dunaires)
- Niveau Marin de Référence  
(NMR) en NGF/IGN69
- Limite externe zone rouge du PPR
- Limite externe zone bleue du PPR

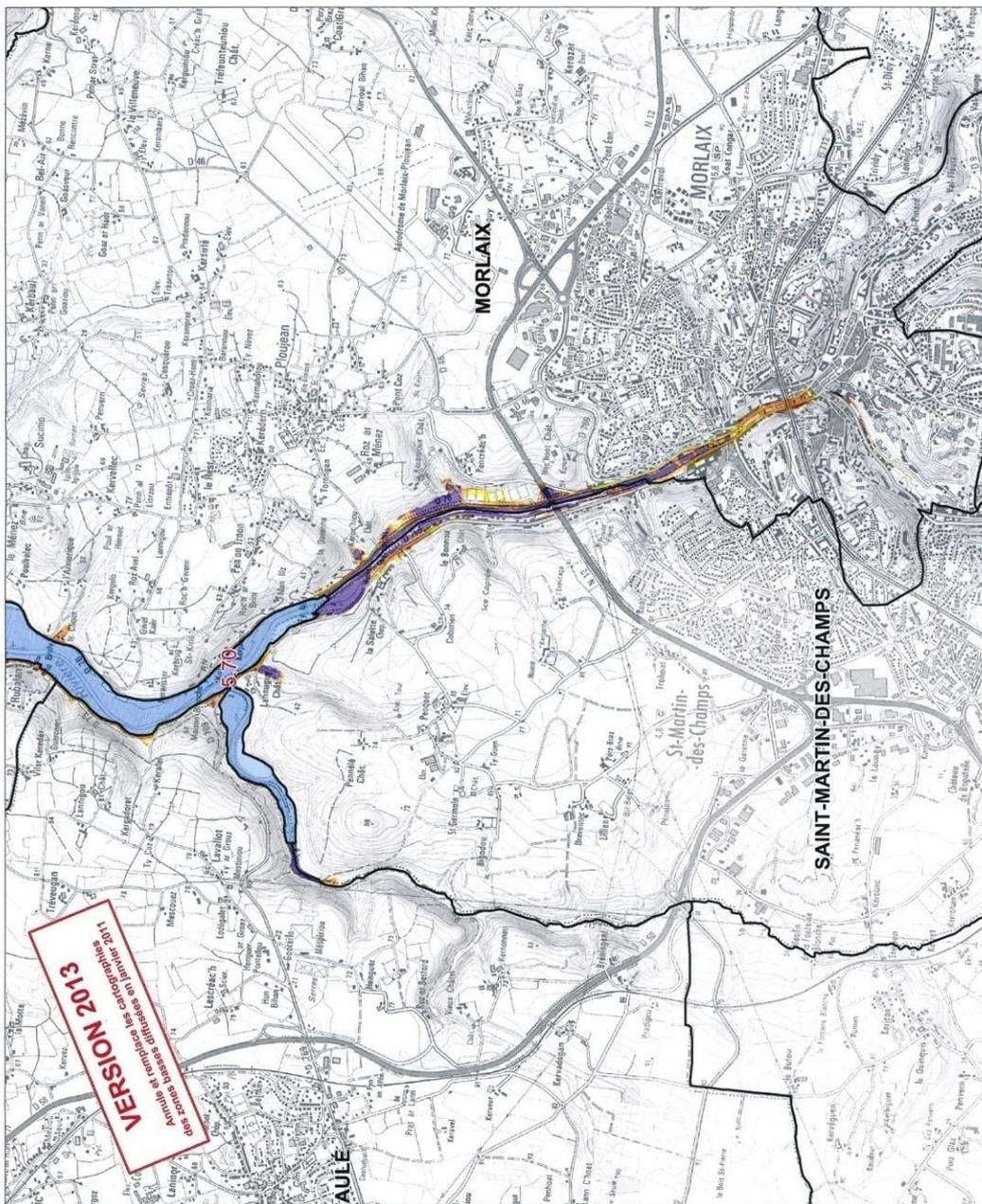
Niveau marin de référence →

Echelle : 1/25 000ème



Sources :  
- MNT (partie terrestre du produit Lito 3D ©)  
- Note méthodologique sur les niveaux marins extrêmes SHOM/CETMEF - Analyse des produits 2008 et 2012 (Edition SHOM/CETMEF 2013)  
- Tableaux SIG (DDTM29)  
Auteur :  
- DDTM29/SRS/UPR - Date de création : novembre 2013 - MapInfo Professionnal V10.0.1

# ZONES BASSES LITTORALES EXPOSÉES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE



DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

**Commune de MORLAIX**  
**Zone n° 7b**

Carte d'information sur les risques de submersion marine, utile aux autorités publiques pour l'application des règles d'urbanisme (voir notice d'accompagnement de novembre 2013)

**LÉGENDE**

- Limite communale
- Zone d'aléa liée au changement climatique à horizon 2100  
0m < H d'eau < 0.40 m
- Niveau marin de référence
- Zone d'aléa "moyen"  
0 m < H d'eau < 1.00 m
- Zone d'aléa "fort"  
H d'eau > 1.00 m
- Zone de dissipation d'énergie (OUE) et autres systèmes de protection connus (digues ou cordons dunaires)
- Niveau Marin de Référence (NMR) en NGF/IGN89
- Limite externe zone rouge du PPR
- Limite externe zone bleue du PPR

Echelle : 1/25 000ème



**VERSION 2013**  
des zones basses littorales exposées au risque de submersion marine

Sources :  
- MNT (partie terrestre du produit Lito 3D @)  
- Base de données géométrique sur les niveaux marins extrêmes SHOMCETMEF - Analyse des produits 2008 et 2012 (Edition SHOMCETMEF 2013)  
- Scan 25 (IGN)  
- Tables SIG (DDTM29)

Auteur :  
- DDTM29/ERS/UPR - Date de création : novembre 2013 - MapInfo Professionnal V10.0.1

MNT : Modèle Numérique de Terrain  
IGN : Institut Géographique National  
NGF : Nivellement Général de la France  
SHOM : Service Hydrographique et Océanographique de la Marine  
CETMEF : Centre d'Etudes Techniques Maritimes et Fluviales